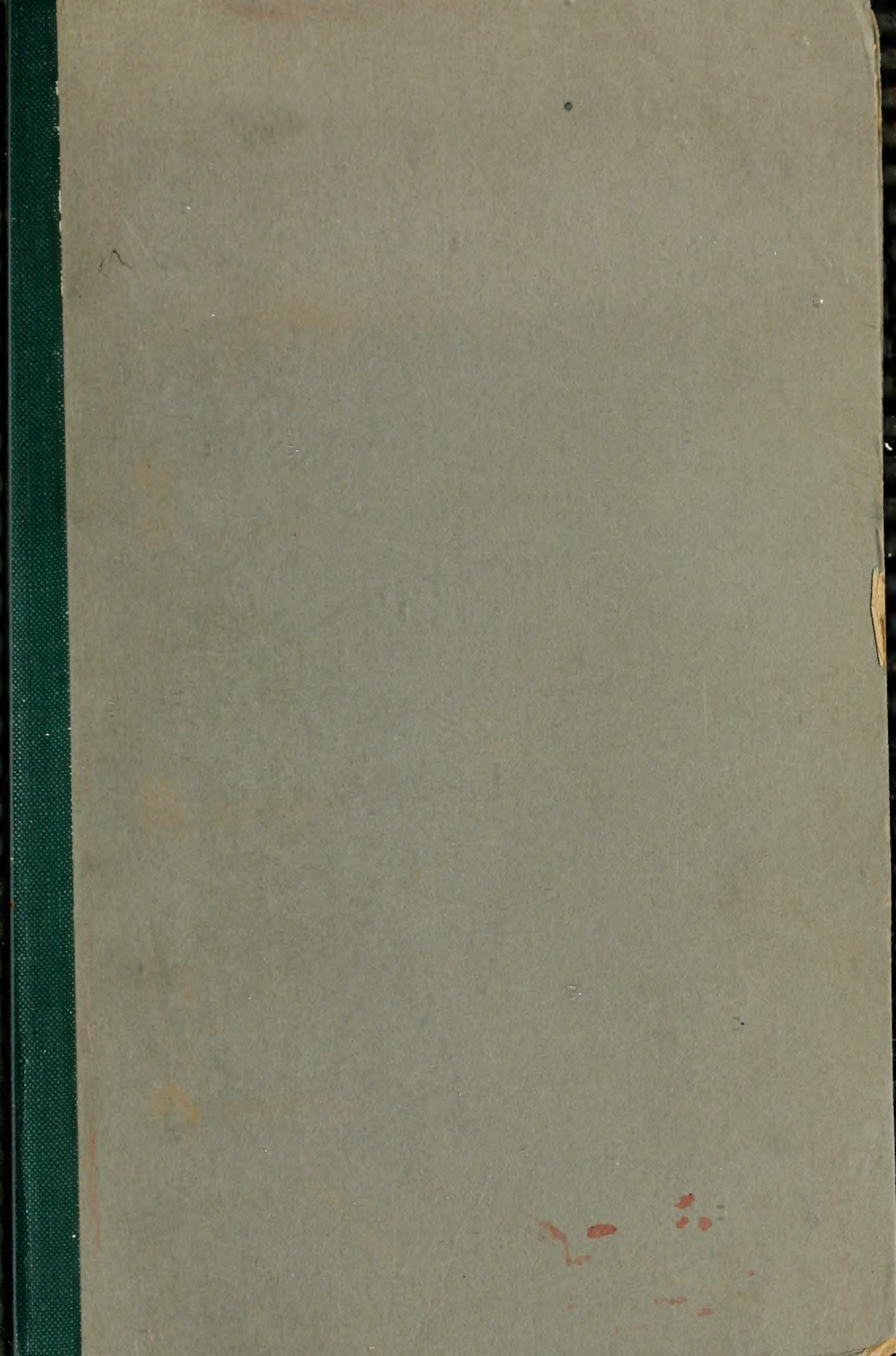




Über Bodenrente und Bodenspekulation in der modernen Stadt.

Von

Dr. jur. et phil. **Adolf Weber**

(Bonn).

»If we all work in our own way, the truth is certain to come uppermost at last.«

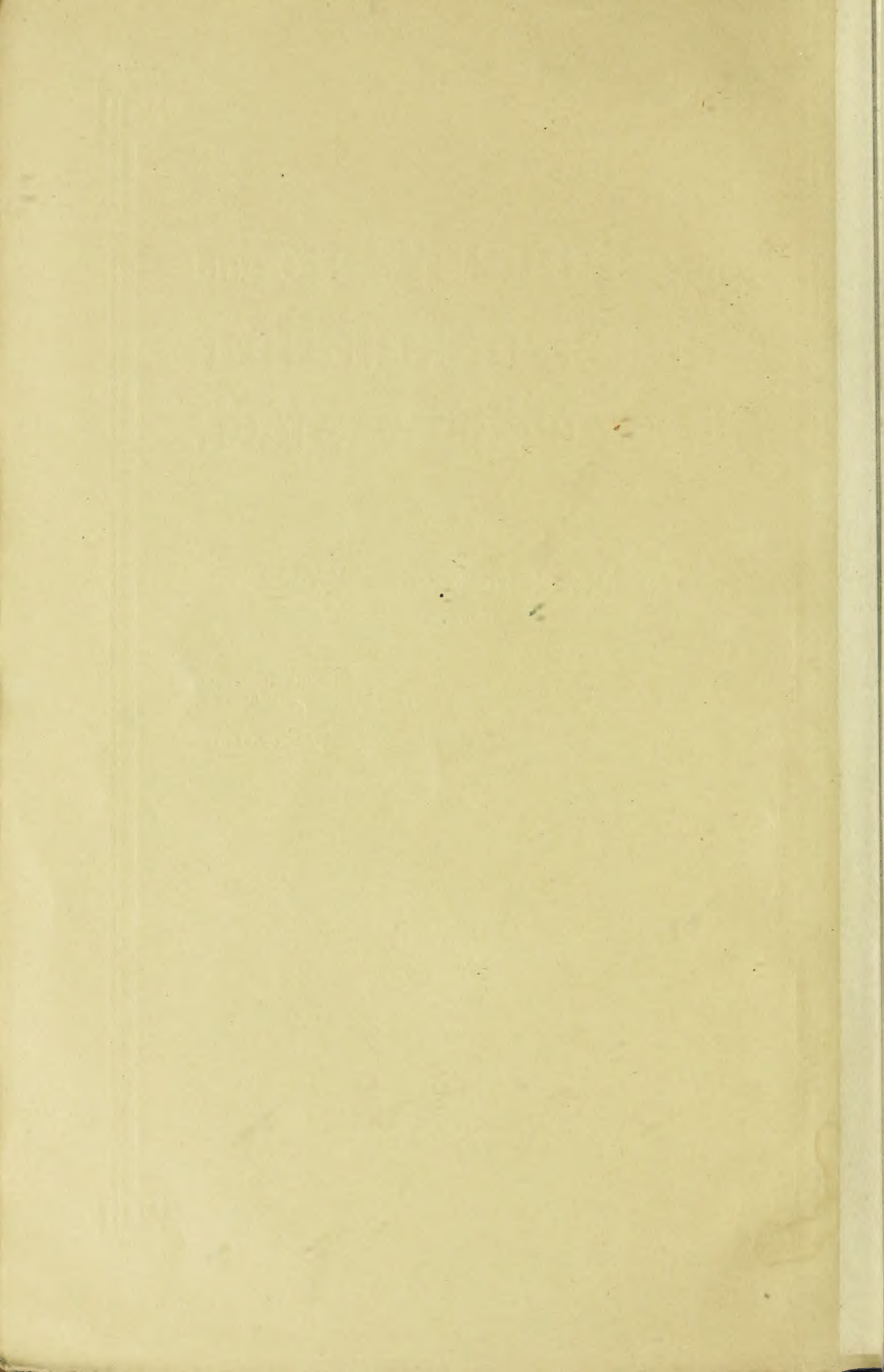
Henry George.



Leipzig,

Verlag von Duncker & Humblot.

1904.



Herrn Geheimrat Prof. v. d. Goltz
in ausgezeichneter Hochschätzung
der Verfasser

Über Bodenrente und Bodenspekulation in der modernen Stadt.

Über
Bodenrente und Bodenspekulation
in der
modernen Stadt.

Von

Dr. jur. et phil. **Adolf Weber.**

„If we all work in our own way, the
truth is certain to come uppermost at last.“
Henry George.



Leipzig,
Verlag von Duncker & Humblot.
1904.

Vorwort.

Seit mehreren Jahren habe ich den Problemen der städtischen Bodenreform — sowohl nach der theoretischen, wie nach der praktischen Seite hin — meine Aufmerksamkeit zugewandt, und zwar mit besonderer Berücksichtigung der ausländischen Erfahrungen. Persönliche Verhältnisse und unerwartete Überhäufung mit Berufsarbeiten machen es mir in den nächsten Semestern voraussichtlich nicht möglich, diese Studien zum Abschlusse zu bringen. Ich übergebe daher einen Teil meiner bisherigen Untersuchungen — aufser einer historischen Skizze der Bodenreformbewegung und einer kurzen Übersicht der praktischen Fragen, im wesentlichen die theoretische Grundlage der Bodenreform — der Öffentlichkeit.

Es geschieht das nicht ohne grofse Bedenken. Die Ergebnisse dieser Arbeit weichen in wesentlichen Punkten von der herrschenden Meinung ab, die, wie es scheint, zum unerschütterlichen Dogma aller Parteien und des gröfsten Teiles der Theoretiker geworden ist. Gegen Dogmen zu kämpfen, ist aber immer eine wenig angenehme und meist leider auch vergebliche Mühe. Auch mufs ich befürchten, dafs meine Ausführungen von manchen, auf deren Seite meine Sympathien nicht stehen, als eine zu ihren Gunsten gehaltene Verteidigungsrede betrachtet werden. Doch der wissenschaftliche Forscher hat sich nicht zu fragen, was ihm sympathisch oder unsympathisch ist, seine Aufgabe ist

es vielmehr, unbefangen an die Frage heranzutreten: Was ist die Wahrheit? Diese Aufgabe versuchte ich zu lösen.

Niemand wird sich aufrichtiger freuen über jede Kritik, die nicht mit den hergebrachten Phrasen und Schlagworten, sondern mit Gründen, die in dieser Schrift niedergelegten Ansichten zu widerlegen sucht, als der Verfasser.

Bonn, Oktober 1904.

Adolf Weber.

Inhaltsübersicht.

Einleitung.

Zur Vergangenheit und Gegenwart der Bodenreformbewegung.

Hauptteil.

Die städtische Grundrente und die Bodenspekulation.

Zusammenstellung

der wichtigeren und im Texte abgekürzt zitierten Literatur*).

A. Enqueten und Berichte.

1870. Report of . . . G. J. Goschen . . . on the Progressive Increase of Local Taxation.

1890. Report of Select Committee on Town Holdings (C. T. H.).

1891. „ „ „ „ „ „ „ (C. T. H.).

1885. Report of the R. C. on Housing of the Working Classes.

Drucksachen der Royal Commission on Local Taxation (R. C. L. T.):

1898. Volume I. of Evidence.

1898. Part. I. of Appendix containing Memoranda by Official Witnesses from England, Scotland, and Ireland.

1898. Part. II. of Appendix, containing Memoranda by other English Witnesses.

1899. Volume II. of Evidence with Memoranda, chiefly relating to the two subjects of London Local Taxation and rating of Tithe Rentcharge.

1899. Volume III. of Evidence with Memoranda, relating to Scottish Local Taxation.

1900. Volume IV. of Evidence with Memoranda, relating chiefly to the rating of Site Value, but containing also general evidence.

1899. A Volume of Memoranda relating chiefly to the Classification and Incidence of Imperial and Local Taxes.

1901. Final Report.

Die Wohnungsnot der ärmeren Klassen in deutschen Grofsstädten. Gutachten und Berichte, herausgegeben im Auftrage des Vereins für Socialpolitik, Leipzig 1886.

---

*) Im übrigen verweise ich auf die in den Anmerkungen ausführlich zitierten Schriften.

Neue Untersuchungen über die Wohnungsfrage, herausgegeben vom Verein für Socialpolitik, Leipzig 1901.

Verhandlungen des Vereins für Socialpolitik, Leipzig 1902.

Bericht über den VI. internationalen Wohnungskongreſs (Düsseldorf), Berlin 1902.

Die Störungen im deutschen Wirtschaftsleben während der Jahre 1900 ff. Vom Verein für Socialpolitik herausgegeben, Leipzig 1903.

B. Monographien etc.

Blunden: Local Taxation and Finance, London 1895.

Costelloe: The Housing Problem, Manchester 1899.

Damaschke: Die Bodenreform. 3. Aufl. Berlin 1903.

Flürscheim: Clue to the Economic Labyrinth, London 1903.

Friedländer: Die vier Hauptrichtungen der modernen sozialen Bewegung. 1901.

George: Our Land and Land Policy, New York 1901.

„ Social Problems, New Ed. 1902.

Eberstadt: Städtische Bodenfragen, Berlin 1894.

„ Der deutsche Kapitalmarkt, Leipzig 1901.

Einaudi: Studi sugli Effetti delle Imposte, Turin 1902.

Die Groſsstadt: Vorträge und Aufsätze zur Stadteausstellung, Dresden 1903.

Jäger: Die Wohnungsfrage, II. Band, Berlin 1903.

Leroy-Beaulieu (Pierre Paul): L'essai sur la répartition des richesses, Paris 1881, 4ième éd. 1896.

Mangoldt: Die städtische Bodenfrage (Vortrag), Göttingen 1904.

Meyer, J. A.: Die wirtschaftlichen Verhältnisse des Grund und Bodens der Stadt Gieſsen, Paderborn 1903.

Menger, A.: Das Recht auf den vollen Arbeitsertrag. 3. Aufl. Stuttgart u. Berlin 1904.

Mill, James: Elements of political Economy. 3. Ed. 1826.

„ John Stuart: Principles of Political Economy. 1. Ed. 1848.

„ „ Land Tenure Reform Association, 1871.

Pantaleoni: Teoria della traslazione dei tributi, Rom 1882.

The Economic Writings of Petty (Sir William). Ed. by C. H. Hull, Cambridge 1899.

Pierson: Leerboek der Staathuishoudkunde, Harlem 1896 f.

Price: Economic Science and Practice, London 1894.

Renauld: Beiträge zur Entwicklung der Grundrente und Wohnungsfrage in München, Leipzig 1904,

Rhodes: Taxation of Land Values, London 1901.

Sargant: Urban Rating, London 1890.

Schäffle: Die nationalökonomische Theorie der ausschlieſsenden Absatzverhältnisse, Tübingen 1867.

Schmoller: Grundriß der allgemeinen Volkswirtschaftslehre, bes. II. Teil, S. 445 ff., Leipzig 1904.
Seligman: Shifting and Incidence of Taxation, II. Ed. New York 1899.
„ Essays on Taxation, New York 1895.
Shearman: Natural Taxation. New Ed. New York 1898.
Smart: Taxation of Land Values, Glasgow 1900.
Sombart: Der moderne Kapitalismus. 2 Bde., Leipzig 1902.
„ Die deutsche Volkswirtschaft im 19. Jahrhundert, Berlin 1903.
Voigt, Paul: Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten, Jena 1901.
Wagner: Die kommunale Steuerfrage, Leipzig-Heidelberg 1878.
„ Wohnungsnot und städtische Bodenfrage (Heft 11 der sozialen Streitfragen), Berlin.
„ Lehr- und Handbuch der politischen Okonomie, Grundlegung II. Teil, S. 470 ff.
„ Die finanzielle Mitbeteiligung der Gemeinden, Jena 1904.
Wells, D. A.: The Theory and Practice of Taxation, New York 1900.
Wicksell Knut: Finanztheoretische Untersuchungen, Jena 1896.



Einleitung.

Zur Vergangenheit und Gegenwart der Bodenreformbewegung.



I.

Der Mifserfolg der Bodenreformer vor Henry George*).

Henry George widmet sein Buch „Schutzzoll oder Freihandel“: „dem Andenken jener berühmten Franzosen des vorigen Jahrhunderts, Quesnay, Turgot, Mirabeau, Condorcet, Dupont und ihren Genossen, die in der Nacht des Despotismus die Glorie der kommenden Tage vorhersahen.“ Es kann kein Zweifel darüber obwalten, dafs George diese Männer für seine Vorläufer hielt, dafs er sie als die ersten Bodenreformer betrachtete. Aber in Wirklichkeit besteht zwischen den Lehren des Amerikaners und denen der Physiokraten ein sehr grofser Unterschied: die „single taxe“ des ersteren und der „impot unique“ der letzteren sind in ihrem Wesen, in ihrer Begründung, in ihren vorausgesetzten Wirkungen so verschieden, dafs sie eigentlich nichts als den Namen gemeinsam haben [1]).

Die wesentlichen Gedanken George's wurden doch bereits im 18. Jahrhundert ausgesprochen, es gab damals schon „Bodenreformer“, d. h. Männer, denen die Privatausnutzung des Bodeneigentums aus sozial-ökonomischen Gründen als verkehrt galt; ich betone aus sozial-ökonomischen

*) Eine Geschichte der Bodenreformbewegung sowie jede Vorarbeit zu einer solchen wäre mit Freuden zu begrüfsen; man sucht dergleichen sowohl in der deutschen wie in der ausländischen Literatur vergebens. Die hier gegebene Skizze beruht zum gröfsten Teile auf eigenen Quellenforschungen des Verfassers.

Gründen, naturrechtliche Bedenken gegen das Privatgrundeigentum lassen sich von der Bibel angefangen in zahlreichen Schriften aller Zeiten ausfindig machen.

Nach dem Vorgange von Anton Menger[2]) hat man sich daran gewöhnt, Thomas Spence als den ersten Bodenreformer zu bezeichnen. Er soll eine beträchtliche Anzahl Anhänger hinterlassen haben, die sogar im Jahre 1817 in London einen Aufstand zwecks Durchführung der Absichten ihres Meisters versuchen wollten.

Spence hat im Jahre 1796 eine Schrift veröffentlicht, unter dem Titel „The meridian sun of liberty". Angeblich handelte es sich dabei um Publikation eines Vortrages, der schon im Jahre 1775 in Newcastle von ihm gehalten worden ist. Der Grundgedanke der Schrift[3]) ist weder originell noch besonders geistreich: „Es gibt keine Lebensmöglichkeit als durch den Boden und seine Erzeugnisse, folglich haben wir an dem, ohne das wir nicht leben können, dasselbe Eigentumsrecht, wie an unserem Leben." Eigenartig sind dagegen Spences praktische Vorschläge: „Das Land mit allem Zubehör wird in jedem Gemeindebezirk Eigentum der Körperschaft oder der Gemeinde mit ebenderselben freien Befugnis zum Verpachten, Wiederherstellen oder Veränderung des Ganzen oder eines Teiles, wie sie der Gutsherr geniefst; aber das Recht, auch nur das kleinste Stück, in welcher Art es auch sei, aus dem Gemeindebesitz zu veräufsern, wird für jetzt und für immer versagt. Denn es wird feierlich von der ganzen Nation vereinbart, dafs eine Gemeinde, die irgendeinen Teil ihres Grundbesitzes entweder verkaufen oder verschenken sollte, mit demselben Abscheu und Entsetzen angesehen und ebenso behandelt werden soll, als hätte sie die eigenen Kinder in die Sklaverei verkauft, oder mit eigenen Händen niedergemetzelt."

„Um unter der arbeitenden Klasse richtige Ideen ihrer Lage, ihrer Wichtigkeit und ihrer Rechte" zu verbreiten, veröffentlichte Spence seit dem Jahre 1793 eine Zeitschrift,

genannt „Pig's Meat", geziert mit einem fetten Schweine und der Aufschrift: „This is that matchless Pig's meat so famous far and near. Oppressors hearts it fills with dread, but poor men's hearts does cheer". Der Kampf gegen das private Grundeigentum tritt hier erheblich hinter der Verherrlichung der Republik und der Hetze gegen die staatliche Ordnung zurück. Deshalb machte Spence auch mehreremale Bekanntschaft mit dem Gefängnisse.

Entgegen der Behauptung Mengers und Diehls hat Spence nie zahlreiche Anhänger für seine Ideen gefunden: Mackencie, der Spence in seiner „History of Newcastle" (Geburtsstadt Spences) erwähnt, hebt dies ausdrücklich hervor[4]).

Richtig ist freilich, dafs seine „Anhänger" im Jahre 1817 einen Aufstand versuchten; aber ein Blick in die veröffentlichten Akten zeigt, dafs es sich lediglich um einen äufserst lächerlichen Putschversuch eines kleinen Haufens handelte, der angestachelt wurde durch ein halbes Dutzend verkommener Menschen. Nichts scheint mir besser die Ansicht, dafs die Spenceaner Bodenreformer gewesen seien, zu widerlegen, als der Aufruf, den die Aufständischen im Jahre 1817 veröffentlichten. Er lautet:

„Britons to Arms.

The whole country waits the signal from London to fly to arms! haste, break open gunsmith and other likely places to find armes! . . . no r i s e o f b r e a d, n o R e g e n t, n o C a s t l e r e a g h, o f f w i t h t h e i r h e a d s; n o p l a c e m e n, t y t h e s, o r e n c l o s u r e s, n o t a x e s, n o b i s h o p s, o n l y u s e l e s s l u m b e r! s t a n d t r u e o r b e s l a v e s f o r e v e r!"[5])

Mit dem Inhalte dieses Aufrufes stimmt die Tatsache überein, dafs jeder, der in den Bund aufgenommen werden wollte, auf die Frage: „Wollt ihr ohne Gott und ohne König leben?" antworten mufste: „Wir verwünschen jede Art von Tyrannei."

William Cobbett, der bekannte Führer der englischen Radikalen im Anfange des 19. Jahrhunderts urteilt über

die Spenceaner folgendermaßen: „So monströs die niedrige Gesinnung, die Bosheit und die Grausamkeit dieser Leute auch sein mag, das wird noch übertroffen durch ihre Torheit“: ein Urteil, das mir nicht ungerecht zu sein scheint.

Wie alle englischen Bekämpfer des Privateigentums Ende des 18. und Anfang des 19. Jahrhunderts — ich erinnere nur an Godwin — sich mit besonderem Nachdruck gegen das Grundeigentum wandten, so tat dies auch Spence. Es würde höchst auffallend sein, wenn es anders wäre. Es war ja gerade um die Zeit, wo die ländliche Grundrente in England so gewaltig in die Höhe ging. Nach Mulhall stieg der Grundrentenwert des Vereinigten Königreichs von 23½ Mill. £ im Jahre 1780 auf 49 Mill. £ im Jahre 1814, d. h. in drei Jahrzehnten um mehr als das doppelte[7]. Die Sozialisten und Kommunisten jener Tage Bodenreformer zu nennen, ist ungefähr ebenso verkehrt, als wollte man die modernen Sozialisten, bei deren Agitation der Kampf gegen das Privateigentum am Grund und Boden aus taktischen Gründen zurzeit mehr in den Hintergrund tritt, deshalb als Freunde des privaten Bodeneigentums bezeichnen.

Mit viel größerem Rechte als die Spenceaner, darf William Ogilvie zu den Bodenreformern gerechnet werden. Es ist charakteristisch, daß seine 1782 erschienene Schrift: „An Essay on the right of Property in Land“ so wenig Beachtung gefunden hat, daß sie selbst einem so hervorragenden Forschertalente, wie Anton Menger, entgehen konnte.

Während in den Schriften Spences nur zu viele Stellen verraten, daß der Verfasser ein fanatischer Agitator war, ist Ogilvies Buch die Arbeit eines vornehmen, ruhigen Gelehrten — Ogilvie war Professor der Humanität an der Universität in Aberdeen —, der sine ira et studio das Eigentumsproblem, sowohl vom naturrechtlichen als auch vom sozialökonomischen Standpunkte aus würdigt.

Für ihn ist gleicher Anteil am Boden ein Geburtsrecht (birthright) für jeden Menschen, aber er fügt gleich hinzu, daß durch Eintritt in die Gesellschaft und Teilnahme an ihren Vorteilen, der einzelne seine Bereitwilligkeit kund

gebe, sich solchen Mafsregeln zu unterwerfen, die zum Besten der Gesamtheit notwendig seien. Weiter wird betont, dafs grofse plötzliche Umwälzungen wohl niemals wünschenswert seien, „partial reformation, gradual progressive innovation“ ist das, was Ogilvie wünscht. Für ihn ist unter zwei Nationen diejenige am glücklichsten, welche die meisten unabhängigen Ackerbauer besitzt. Förderung der inneren Kolonisation, um einen modernen Ausdruck zu gebrauchen, liegt ihm besonders am Herzen[8]).

Ogilvie verlangt, dafs man unterscheide zwischen 1. dem ursprünglichen Bodenwert, 2. dem durch menschliche Arbeit verbesserten Bodenwert, 3. dem Bodenwert, der sich für die Gegenwart aus der zukünftigen Wertsteigerungsmöglichkeit ergebe. Nur der unter 2. genannte Wert komme dem Eigentümer zu, alles andere gehöre der Gesellschaft. Sehr wohl sieht Ogilvie, dafs eine Scheidung zwischen den einzelnen Bestandteilen des Bodenwertes aufserordentlich schwierig sei. Er kommt daher zu der Forderung, dafs man den Grundeigentümern auch den Wert lassen solle, der ihnen eigentlich nicht zukomme, dafür sollten sie aber für die Ausgaben des Staates sorgen.

„no scheme of taxation can be so equitable as a landtaxe, by which alone the expenses of the State ought to be supported, until the whole amount of that original value be exhausted.“ (a. a. O. Part. I, sec. I.)

Dabei fordert er ferner, dafs die Grundeigentümer sich bewufst bleiben sollten, dafs der ursprüngliche Bodenwert ihnen nur zur Verwaltung seitens der Gesellschaft anvertraut sei. Der Boden müsse daher möglichst intensiv bearbeitet werden. Das sei gegenwärtig nicht der Fall, weil eben nur sehr wenige Einwohner des Landes Eigentümer des gesamten Grund und Bodens seien; das sei verderblich.

Nicht allen Ausführungen Ogilvies wird man beistimmen können, das gilt insbesondere auch von seinen praktischen Vorschlägen, im ganzen rechtfertigen es aber die von ihm ausgesprochenen Gedanken, dafs man ihn den ersten Sozialreformer nennt, der gegen das unbeschränkte Privateigentum

nicht nur die üblichen naturrechtlichen, sondern auch sozialökonomische Erwägungen geltend macht.

Ogilvies Einflufs war unbedeutend, zwar hat Godwin, der ihn wiederholt zitiert, manches von ihm entlehnt, sonstige Zusammenhänge zwischen ihm und den ökonomischen Gelehrten und Agitatoren der Folgezeit lassen sich nicht ausfindig machen.

Man wird sagen, dafs Ogilvies Ideen deshalb so wenig Erfolg hatten, weil er zu viel Gelehrter, zu wenig Agitator war. Das mag schon stimmen. Was Foxwell[9]) einmal von Godwins „Politischer Gerechtigkeit" sagt: „Die Schrift war viel besser geeignet Gelehrte zum Denken anzuregen, als die weitverbreitete Unzufriedenheit ernster Männer in revolutionäre Bahnen zu lenken", das gilt auch von Ogilvies Essay.

Ebenso wie Ogilvie darf jedoch einer der hervorragendsten Agitatoren, die um die Wende des 18. zum 19. Jahrhundert lebten, Thomas Paine, zu den Bodenbesitzreformern gezählt werden. Er, den Holyoake den „Begründer politischer Ideen unter dem englischen Volke" genannt hat, schilderte in seiner 1797 veröffentlichtenSchrift „Agrarische Gerechtigkeit", die Übelstände des „Monopol des Landbesitzes" mit einer so einschneidenden und furchtlosen Logik, in einer so wirksamen Weise, dafs man nicht behaupten kann, es habe den Bodenreformern damals an geeigneten Agitatoren gefehlt.

„Die Erde in ihrem natürlichen Zustande", so führt Paine aus, „vermag nur eine kleine Zahl von Menschen zu erhalten. Sie mufs bearbeitet werden. Der Wert der dadurch erzielten Verbesserung überstieg anfangs den Wert der natürlichen Kraft des Bodens so sehr, dafs man bald das Recht aller am Grund und Boden mit diesem Rechte des einzelnen an dem Resultate seiner Arbeit verwechselte. Deshalb, und weil es überhaupt schwer ist zu trennen, was der Natur und was der Arbeit zuzuschreiben ist, entstand die Vorstellung von dem Privateigentum des Bodens." In Wirklichkeit schulde aber jeder Grundbesitzer der Gesell-

schaft einen Grundzins (ground rent) für das Land, welches er inne habe. Deshalb weil dieser Grundzins der Gesellschaft vorenthalten wurde, sei der Gegensatz von Reichtum und Armut entstanden, „der unserem Auge beständig entgegentritt und es beleidigt, als wenn tote und lebende Körper aneinandergekettet sind".

Um der Gesellschaft wieder das zuzuführen, was ihr mit Recht zukomme, entwickelt Paine einen höchst interessanten Plan einer Art Volksversicherung [10]).

Tom Paines politische Ideen fanden im allgemeinen zahlreiche gläubige Jünger; Cobbett sagt einmal in seinem „Politischen Register" von ihm: „Das Grab dieses ‚Noble of Nature' wird das Ziel der Pilgerfahrten des Volkes" [11]). Aber so wenig Cobbett auch selbst den Landlords gewogen war, die bodenreformerischen Pläne wurden weder von ihm, noch von einem anderen Politiker seiner Zeit aufgenommen.

Eine neue Basis für eine Bodenreformbewegung war durch die allgemeine Anerkennung der klassischen Grundrententheorie gegeben. Es ist bekannt, dafs diese in ihrem wesentlichen Punkte bereits 1777 durch Anderson aufgestellt wurde. Aber man irrt m. E., wenn man annimmt, dafs seine theoretischen Ansichten deshalb so wenig beachtet wurden, weil er sie „nur gelegentlich bei der Erörterung praktischer agrarpolitischer Fragen vorbrachte" [12]). Er tat dies auch in einem besonderen, die Grundrente speziell behandelnden Aufsatze, der im Jahre 1791 in der schottischen Zeitschrift „The Bee or a Literary Weekly Intelligenzer" (Edinburgh, vol. VI) erschien; ein Aufsatz, der, wie ich glaube, bis jetzt von der wissenschaftlichen Forschung übersehen wurde. Im Jahre 1802 kam dann Anderson nochmals in längeren Ausführungen auf seine Theorie zurück, in der von ihm herausgegebenen Zeitschrift „Recreations in agriculture" (London, vol. IV). Wenn Anderson so wenig Erfolg hatte, so lag das hauptsächlich daran, dafs ihm die schätzbaren Erfahrungen, welche die Jahre der Kontinentalsperre „mit ihrem Überflusse an Tatsachen" brachten, noch nicht von Nutzen sein konnten; auf sie stützte sich aber Ricardo, wie er selbst

sagt, und daher brauchte er nicht tauben Ohren zu predigen. Dietzel sagt einmal gelegentlich [13]), daſs Ricardos Lehrsatz von der Grundrente nichts anderes sei als die theoretische Formulierung einer handgreiflichen Wirklichkeit, der Tatsache nämlich, daſs zur Zeit der Kontinentalsperre infolge der Erhöhung der Produktionskosten des Getreides eine Steigerung der Pachtzinsen eintreten muſste.

Durch die Zeugenaussagen vor der Kommission der Lords vom Jahre 1813 wurde diese Tatsache auch denen klar, die keine Gelegenheit oder Fähigkeit hatten, dem Gange der volkswirtschaftlichen Entwicklung mit eigenen Augen zu folgen.

So kann man sich nicht wundern, daſs derselbe theoretische Satz ziemlich gleichzeitig von einer Reihe von Männern ausgesprochen wurde. Zu den bisher bekannten Namen: Torrens, West, Malthus, Ricardo, muſs nach neueren Forschungen von Seligman [14]) John Rooke treten, der im Februar 1815 einen bereits im Jahre 1814 geschriebenen Essay veröffentlichte, in dem er zu dem Ergebnisse kam „the cost of producing corn on the worst soils is the regulator of natural price," . . . . . . „the rent of land is the clear surplus produce which remains after the expenses that conduce to production and the ordinary profits of capital are deducted."

Seit Mitte des 2. Jahrzehnts des vorigen Jahrhunderts stand jedenfalls für die Wissenschaft folgender Satz im wesentlichen fest: Bei der ersten Bebauung eines Gebietes, bei welcher der reiche und fruchtbare Boden im Überflusse vorhanden ist, wird keine Rente bezahlt; nur wenn der Boden weder quantitativ begrenzt noch qualitativ gleichartig ist, und wenn bei fortschreitender Bevölkerungsvermehrung Boden schlechterer Qualität und schlechterer Lage bebaut werden muſs, entsteht Rente. Die Rente ist also eine Folge der fortschreitenden Entwicklung der Gesellschaft. Sie ist nicht „Verdienst" des Rentenberechtigten, sondern „Verdienst" der Gesellschaft.

Man muſs sich wundern, daſs aus diesem Satze nicht

sofort Folgerungen für die praktische Politik gezogen wurden. Es geschah dies erst einige Jahre später und zwar durch James Mill [15]).

Er betont, dafs Gemeineigentum am Grund und Boden in der Urzeit grofse Vorzüge gehabt habe, er weist ferner mit Nachdruck darauf hin, dafs in der späteren Zeit die Grundeigentümer dafür, dafs sie das, was allen rechtmäfsig gehörte, in Privatbesitz nahmen, auch alle öffentlichen Lasten der Gesamtheit getragen hätten.

Wenn das im Laufe der Zeit anders geworden sei, so gehe es nicht an, den Fehler der Vergangenheit wieder gut zu machen unter Aufserachtlassung der wohlerworbenen Rechte der jetzigen Eigentümer. Aber, so fährt er fort, wenn ein Gesetz möglich wäre, auf Grund dessen d i e G r u n d r e n t e v e r d o p p e l t würde, während alle anderen Einkünfte gleich blieben, so wäre es durchaus gerecht, wenn die Regierung aus dieser durch sie geschaffenen Vermögensvermehrung in erster Linie ihre Auslagen deckte. „Der beständige Wertzuwachs, der sich herleitet von den Verhältnissen, in denen sich die Gesellschaft befindet und von nichts, woran die Grundeigentümer selbst einen besonderen Anteil haben, scheint nicht weniger besonders geeignet zu sein, für Staatszwecke Verwendung zu finden.“ Damit ist die später soviel verwertete Theorie vom unverdienten Wertzuwachse aufgestellt. Das Verdienst John Stuart Mills besteht nur darin, dafs er den zum Schlagworte gewordenen Namen „unearned increment“ geschaffen hat.

Die allgemeine Aufmerksamkeit des englischen Volkes wurde in den nächsten beiden Jahrzehnten auf andere, für den Augenblick wichtigere, innerpolitische Fragen gelenkt. Immerhin fehlte es auch in der Zeit der Chartisten- und Freihandelsbewegung nicht an Männern, die sich gegen das unbeschränkte Privateigentum am Grund und Boden wandten.

Ich nenne nur zwei: John Francis Bray und E. P. Thompson: ersterer, unter dem Einflusse von Bentham und Owen stehend, veröffentlichte im Jahre 1839 ein nicht unbedeutendes Buch „Labours Wrongs and Labours Remedies“ [16]).

Die Gleichheit aller Menschen ist nach ihm ein Satz, der verkündet steht im „grofsen Buche der Natur“. Jeder Mensch habe ein Recht zu tun, was er wolle, vorausgesetzt, dafs sein Vorgehen nicht die gleichen Rechte seiner Nebenmenschen verletze. Unrecht aber sei es, wenn ein einzelner einen Teil des gemeinsamen grofsen Arbeitsfeldes, d. h. irgend einen bestimmten Fleck Erde sich aneigne, denn dann gerate er in Kollision mit dem gleichen Rechte jedes anderen Menschen, gerade dasselbe Stück Land für sich zu erwerben. Daraus folgert er den weiteren Satz, dafs Grund und Boden Gemeingut aller Erdenbewohner sein müsse. Das private Bodeneigentum ist für Bray nicht die einzige Ursache der sozialen Not, aber doch eine Hauptursache derselben.

Weit gemäfsigter ist Thompson[17]: er will das Privateigentum aus Zweckmäfsigkeitsgründen nicht antasten. Aber er verhehlt sich doch nicht, dafs die Rente ein eigenartiger Gewinn ist, die Folge eines wenn auch „harmlosen“ Monopols; er nennt sie „an impost upon other people's industry“.

Eine weise Gesellschaft werde die Politik befolgen, keine Steuern und Lasten auf die Industrie zu legen, so lange es möglich sei, dafs sie der Grundrente entnommen werden könnte. Eine Steuer auf Industrie vermindere gleichzeitig die Produktivität; eine Steuer auf die Grundrente dagegen werde einfach aus der Tatsache des Rentenempfängers genommen, und damit sei die Sache erledigt.

In der Freihandelsbewegung selbst lag auch ein gewisser Anreiz zur Bodenbesitzreform.

Cobden und seine Genossen hatten wiederholt in ihren Reden und Schriften die Grundbesitzer gewarnt und sie aufgefordert, beizeiten einzulenken, sonst könne das Volk sich daran erinnern, wie es von ihnen „beraubt“ worden sei. Auch das Bemühen der Freihändler — bekanntlich zunächst aus politischen Rücksichten — möglichst viele kleine Grundeigentümer zu schaffen, legte bodenreformerische Gedanken nahe.

Gegen Ende der Freihandelsbewegung aber trat ein

Ereignis ein, das eine Zeitlang berufen zu sein schien, eine wirklich ernste und allgemeine Bodenreformbewegung einzuleiten.

Seit dem Sommer 1846 war in Irland eine fürchterliche Hungersnot ausgebrochen, Tausende starben Hungers. O'Connell, der Führer der gemäſsigten Iren, starb während dieser Krisis. Die radikale Partei, das junge Irland war alsbald, unterstützt durch die allgemeine Not, die irische Partei geworden. Alle gesetzlichen Bande waren völlig gelockert, Gewalttätigkeit folgte auf Gewalttätigkeit. Die Habeas Corpus Acte wurde suspendiert, und es gelang der Regierung nach Gefangennahme des „Königs von Münster" O Brien die politische Bewegung einzudämmen — aber nicht den Hunger der Bewohner zu stillen, ihr Elend zu mildern. Viele ehrliche Engländer erhoben in jener Zeit ihre lauten Anklagen gegen die englisch-irischen Landlords, die man allgemein für die Hauptschuldigen hielt.

In dieser Stimmung schrieben die beiden berühmtesten englischen Bodenreformer Herbert Spencer und John Stuart Mill ihre später so häufig von den Bodenreformern aller Länder als Waffen benutzten Werke.

Herbert Spencer hat es wohl oft bedauert, daſs er in seinen jungen Jahren auch einmal zeitweise unter die Radikalen gegangen ist. Er verlangte damals völlige Beseitigung des privaten Bodeneigentums, „so schwierig es auch sein mag, die Theorie von dem Gemeineigentum aller Menschen am Boden zu verwirklichen, die Billigkeit fordert nachdrücklich, daſs dies doch geschieht". Es ist bekannt, daſs er diese Ideen, die er in seiner Schrift: „Social Statics" (veröffentlicht 1850)[18]) niederlegte, später widerrufen hat. Henry George hat diese Gesinnungsänderung in geschickter Weise benutzt, um ein ziemlich umfangreiches Buch über Spencers Ansichten zu veröffentlichen. Es trägt den Titel: „A Perplexed Philosopher", und das Motto: „Just for a handful of silver he left us, just for a ribbon to stick in his coat" (Robert Browning) läſst vermuten wie George mit Spencer umspringt[19]).

John Stuart Mill war ein gemäſsigterer Bodenreformer als der junge Spencer in seinen „Social Statics“. Er verlieſs im wesentlichen nicht den Boden der von James Mill aufgestellten Theorie vom unverdienten Wertzuwachse. Wie sehr gerade auf ihn die irischen Zustände einwirkten, beweist ein Blick in die 1848 erschienene erste Auflage seiner „Principles“ (besonders Book II Ch. II § 6 S. 272). Die eigentliche agitatorische Tätigkeit Mills fällt wesentlich später; wir werden gleich darauf zurückkommen.

Vielleicht wäre es in England schon um die Mitte des vorigen Jahrhunderts tatsächlich zu einer Volksbewegung für Bodenreform gekommen, wenn nicht zu viele Reformatoren mit verschiedenem Programm aufgetreten wären. Spencer forderte Beseitigung des privaten Bodeneigentums, das „Wie“ kümmerte ihn nicht. Andere glaubten diese Frage für ihn beantworten zu müssen, hier verlangte man Enteignung ohne Entschädigung, dort erklärte man dies für unrecht und grausam, ohne aber über die Höhe und Bemessung der Entschädigung einig zu sein. Auch der Gedanke einer „Wegbesteuerung“ der Bodenrente tauchte auf, so unter anderen in einer 1850 erschienenen anonymen Schrift: „The Land of England belongs to the People of England[20])“.

Als Begründung der Vorschläge dienten vorzugsweise noch immer naturrechtliche Erörterungen, aber doch traten sozialökonomische Erwägungen demgegenüber nicht ganz zurück. In letztgenannter Schrift wird z. B. die Bodenrente dafür verantwortlich gemacht, daſs die Reichen immer reicher, die Armen aber immer ärmer würden, trotz des stark gestiegenen Reichtums der Nation. In einer anderen Schrift jener Zeit (Robert Dick: „On the Evils“ s. unten Anm. 20) finden sich folgende Sätze: „It is out of the labour of such pauper masses that capital is originally formed, and is, thereafter, enabled absolutely to dictate to the very labour that creates it, and to defraud that labour of those surplusses which ought to remain wholly with the latter.“ ... „This Capital erects itself out of the helpless, optionless

classes of men detached from the soil, and not having its solid and certain independence to plant themselves on."

Es würde vielleicht zu sehr interessanten Ergebnissen führen, wenn man die Frage zu beantworten suchte, ob und inwiefern die modernen Sozialisten, insbesondere Marx durch die englischen Bodenreformer beeinflufst sind.

Ich erwähnte schon oben gelegentlich, dafs John Stuart Mills bekannte Agitation erst längere Zeit, nachdem er in seinen wissenschaftlichen Schriften für Bodenreform eingetreten war, begann. Sie nimmt ihren Anfang mit der Gründung der „Land Tenure Reform Association". Der für uns wichtigste Punkt des Programms dieser Gesellschaft gibt zugleich die Ideen John Stuart Mills in knapper Form am besten wieder. Es ist Artikel IV: „Der Staat soll durch eine Steuer den steigenden Mehrwert des Bodens, soweit man ihn festhalten kann, oder wenigstens einen grofsen Teil dieses Mehrwerts zurückfordern, denn dieser folgt ganz natürlich aus dem Wachstum der Bevölkerung und des Reichtums, ohne dafs der Eigentümer etwas dazu beiträgt; doch bleibt den Eigentümern das Recht vorbehalten, ihre Ländereien dem Staate zu überlassen gegen den Marktpreis, der zu der Zeit gilt, wo dieser Grundsatz Gesetz wird." Es war eine glänzende Versammlung geistig bedeutsamer Männer, welche im Jahre 1871 die L. T. R. A. gründeten, aufser John Stuart Mill u. a. Henry Fawcett, Charles Dilke, Taylor.

Es war zunächst nur beabsichtigt, dafs die Vereinigung im wesentlichen für „free trade in land" agitieren solle, der obengenannte Artikel IV fehlte in dem Entwurf des ursprünglichen Programmes. Mehrere Arbeiter fanden sich jedoch in der Gründungssitzung ein, die erklärten, dafs sie und ihre Genossen mit den aufgestellten Forderungen nicht einverstanden seien, weil sie nicht weit genug gingen. Mr. Mill, dem die Opposition der „working men" wahrscheinlich nicht unerwünscht war, erklärte, dafs man ihnen entgegenkommen müsse. Die Versammlung wurde vertagt und in der nächsten Sitzung ein neues Programm vorgelegt, das auch den gegen den unverdienten Wertzuwachs gerichteten

Artikel enthielt. Die Arbeiter waren nun ebenfalls zur Mitarbeiterschaft bereit. Es war so eine feste — und wie es schien — einflufsreiche Organisation geschaffen, die in glücklichster Weise die ersten Intelligenzen des Landes und Vertreter der grofsen Masse, der Arbeiterschaft, in sich vereinigte. Erreicht wurde dadurch natürlich sofort, dafs die allgemeine Aufmerksamkeit auf das Problem der Bodenbesitzreform gelenkt wurde; das war und blieb freilich alles, was durch die Gesellschaft überhaupt zu Wege gebracht wurde. Mit dem Tode Mills (1873) hörte ihre Tätigkeit in der Hauptsache auf.

Ich verlasse nunmehr für einen Augenblick die Geschichte der englischen Bodenreformbewegung und wende mich zu den übrigen Kulturländern.

In Deutschland traten zuerst in den 50er Jahren des vorigen Jahrhunderts mehrere Bodenreformer auf. Bekannt ist von diesen wohl nur Hermann Heinrich Gossen. In seinem 1852 erschienenen Buche „Entwicklung der Gesetze des menschlichen Verkehrs und der daraus fliefsenden Regel" entwickelt er seine diesbezüglichen Anschauungen, die verhältnismäfsig sehr gemäfsigt sind. „Das freie Walten wirtschaftlicher Kräfte will er nicht gestört sehen. Ankauf allen Grund und Bodens durch den Staat ist für ihn „die einzig richtige Methode, welche dem Menschen mit ursprünglicher Sicherheit die Bahn bezeichnet, welche er zu wandeln hat, um seinen Lebenszweck in vollkommenster Weise zu erreichen", aber jedes Stück Land soll demjenigen zur Produktion überlassen werden, welcher die höchste Rente zu zahlen sich erbietet.

Ungefähr gleichzeitig erschien eine Schrift von Carl Arnd: „Die naturgemäfse Steuer" (Frankfurt 1852). Er führt darin etwa folgende Gedanken näher aus: Der Titel, mit welchem der ausschliefsliche Besitz bestimmter Teile des ursprünglich und naturgemäfs gemeinschaftlichen Bodens anfangs erworben und später vererbt wurde, ist überall so schwer zu begründen, dafs ein eigentliches Eigentumsrecht in Beziehung auf den Grundbesitz nicht wohl zu-

gegeben werden kann. Nur Gründe der Zweckmäfsigkeit machen es ratsam, überall den bestehenden Besitz anzuerkennen, weil dieser ausschliefsliche Besitz als eine Bedingung erscheint, unter welcher allein für die Gesellschaft der gröfste Ertrag aus jedem Grundstücke gezogen werden kann.

Sind es aber nicht unerschütterliche Rechte, sondern Gründe der Zweckmäfsigkeit, auf denen das Eigentum beruht, so mufs es sich auch jenen Modifikationen unterwerfen, welche von Zweckmäfsigkeitsgründen vorgeschrieben werden. Zweckmäfsigkeitsgründe aber sprechen dafür, dafs der Staat, was er bedarf, sofern er es nicht aus eignem Grundgesitze bestreiten kann, in erster Linie durch Besteuerung des privaten Grundbesitzes zu erlangen sucht. Diese Grundsteuer mufs nach Arnd recht hoch sein. Betrüge der Staatsbetrag 30 Mill. Taler, so seien etwa aus der Erbschaftssteuer 1 Mill., aus der Hundesteuer 1 Mill., durch Einkommen aus der Staatsgrundfläche 6 Mill. zu decken, der Rest, also nicht weniger als 22 Mill. käme auf die Grundsteuer. Dabei schätzt Arnd die der Steuer zu unterwerfende Bodenrente auf 48 Mill. „Es ist dies," meint er, „keine Beraubung irgend eines rechtlichen Erwerbes, es ist die Erfüllung einer Bedingung, unter welcher die übrigen Gesellschaftsglieder auf die Mitbenutzung der betreffenden Fläche verzichten." Offenbar steht Arnd unter dem Einflusse von James Mill, dessen Elemente der Nationalökonomie ihm in der Übersetzung, die im Jahre 1824 durch L. v. Jakob besorgt worden war, bekannt wurden.

Der Gedanke einer teilweisen Konfiskation der Grundrente durch Besteuerung fiel in Deutschland ebensowenig wie in England auf fruchtbaren Boden.

Gröfseren Anklang scheint in den 60er Jahren die Agitation für Verstaatlichung des Grund und Bodens gefunden zu haben. Mit dieser Frage beschäftigte sich auch der vierte Kongrefs des internationalen Arbeiterbundes in Basel im Jahre 1869. Es wurde dort ein Beschlufs gefafst, der Abschaffung des privaten Eigentums an Grund und

Boden forderte. Die Begründung machte man sich leicht. „Die Erde ist mit allem, was darin ist, ein Geschenk der Natur und somit ein unveräufserliches Gemeingut der ganzen Menschheit." Mitveranlafst durch diesen Beschlufs erschien das Schriftchen Adolf Wagners: „Über die Abschaffung des privaten Grundeigentums" (Leipzig 1870), das eine scharfe, man darf wohl sagen vernichtende Kritik des Agrarkommunismus enthält. Anderseits war es Wagner, der mit zuerst in Deutschland — schon in den 70er Jahren — mit gröfstem Nachdruck hinwies auf die „ökonomisch persönlich unverdienten" Wertzuwüchse zum städtischen Boden. „Ich bin keiner Art von Grundeigentum gegenüber hinsichtlich seiner volkswirtschaftlichen und sozialpolitischen Funktion so skeptisch wie inbezug auf das grofsstädtische. Aber die mindeste Forderung ist jedenfalls eine angemessene Besteuerung der Baustellen wie der Häuser. Ich vermag es wenigstens nicht zu rechtfertigen, dafs jemand, der ein Grundstück wohlfeil erwirbt, es jahrelang ruhig liegen läfst, es zu nichts benutzt, wohl aber es der Benutzung anderer und der Gemeinschaft entzieht, mithin ohne jede entsprechende persönliche Leistung, riesige Konjunkturgewinne für diesen Boden als Baustelle einstreicht." So äufserte sich Wagner im Oktober 1877 in der Versammlung des Vereins für Sozialpolitik.

Schon eine Reihe von Jahren vorher hatte ähnliche Gedanken August Theodor Stamm geäufsert. Liest man seine Schrift „die Erlösung der darbenden Menschheit" (II. Auflage, Zürich 1873), so glaubt man eine eben erst herausgekommene Schrift der Bodenreformer vor sich zu haben. „Wäre der Grund und Boden," so schreibt er, „in den Händen des Volkes, so müfste sich das Volk seine Wohnungen viel besser, billiger und schneller bauen können als früher. Da aber der Grund und Boden in den Händen einzelner Besitzer und Kapitalmächte ist, so schrauben diese, je nachdem das Bedürfnis der Massen für Wohnungen wächst, die Preise der Baustellen und Baumaterialien immer höher." . . . Dem Grundbesitzer komme vor allem

auch der sich mit der Zunahme der Bevölkerung, Intelligenz und Arbeitsgeschicklichkeit stets steigernde Grund- und Bodenwert zugute. Diese Steigerungen des Grund- und Bodenwertes, die dessen Besitzer ohne alle Arbeit erziele, seien enorm.

„In Berlin z. B. stehen grofse Stadtteile auf Grund und Boden, der noch vor 30 Jahren Ackerland war. Der damalige Wert dieses Sandbodens, meist Bauern und Ackerbürgern gehörig, war 50—100 Taler pro Morgen und ohne den Stadtdünger wäre er auch das kaum wert gewesen . . . Nun wächst die Bevölkerung Berlins und das Land wird mit in den Bebauungskreis gezogen . . . Das Land steigt und steigt im Werte, der Besitzer wuchert damit nach besten Kräften, professionelle Baustellenwucherer kaufen es ihm zum Teile ab und schwindeln die Preise noch mehr empor. Ich weifs Grundstücke, die mit einem Haus darauf vor etwa 30 Jahren, im nächsten Umkreise von Berlin, für 500 Taler verkauft wurden, die jetzt als Baustellen 100000 bis 200000 Taler wert sind. Wer hat dafür gearbeitet? Die Besitzer gewifs nicht. . . .“

Als erster französischer Bodenreformer gilt der Baron Hippolyte De Colins. Wie ich glaube, nicht ganz mit Recht. Es ist richtig, da sich bereits in seiner Schrift „der soziale Vertrag“, die 1835 erschien, einige bodenreformerische Gedanken finden; aber sie waren nicht bestimmt und klar genug, um den Anstofs zu einer Bodenreformbewegung zu geben. Das geschah erst durch die erheblich später von Colins veröffentlichten Schriften, vor allem durch sein 1849 erschienenes Buch „Socialisme Rationnel ou Association Universelle des Amis de l'Humanité.“

Diese Schrift ist aber offenbar beeinflufst von einem mehrere Jahre vorher erschienenen Buche F. Vidal's: „De la Répartition des Richesses“ (Paris 1846), das sich in schärfster und wirksamster Weise gegen die Privilegien der Grundbesitzer wendet: „um sich zu bereichern, braucht der Grundbesitzer nicht zu arbeiten, er braucht nicht zu

sparen, es genügt, wenn er warten kann: die Zeit arbeitet für ihn.“ (Seite 149.)

Colins hat jedenfalls das Verdienst für sich, durch eine ungemein rührige schriftstellerische Tätigkeit bodenreformerische Ideen in weiten Kreisen Frankreichs und Belgiens verbreitet zu haben. Nach seinem oben genannten Werke nennen sich seine Anhänger „Rationelle Sozialisten.“

Die wesentlichen Gedanken Colins scheinen mir etwa diese zu sein: Jedes wirtschaftliche Gut entsteht durch Verarbeitung dessen, was die Erde hervorbringt. Der Grund und Boden ist also der wesentliche Faktor für die menschliche Arbeit. Da jeder Mensch arbeiten soll, mufs er auch Anteil am Boden haben. Dieser darf daher nicht Privateigentum, sondern mufs Kollektiveigentum sein: so zwar, dafs die private Ausnutzung nicht verhindert wird. Man verpachtet das Land, die Pacht hat dann aber der Gesellschaft zugute zu kommen. Jedes Individuum soll das Recht haben, entweder als Arbeiter in den Dienst eines Pächters des Nationalgutes zu treten, oder aber auf diesem, sei es allein, sei es in Association mit anderen Arbeitern, für eigene Rechnung zu arbeiten. Die Folge würde nach Colins sein, dafs der Lohn, den der Pächter zu zahlen habe, mindestens so hoch sei, wie der Gewinn, den der Arbeiter durch seine Tätigkeit für eigene Rechnung erzielen könnte.

Von den Nachfolgern Colins[21]) — er starb 1859 — nenne ich François Huet (1840—1869), Agathon de Potter (1786—1859) César de Paepe, Bufquin des Essarts, der letztere (Belgischer Senator) formulierte die praktischen Forderungen der rationellen Sozialisten vor wenigen Jahren folgendermafsen:

E r s t e n s: Gemeineigentum des Bodens.

Z w e i t e n s: Vereinigung der Menschheit in einer einzigen Klasse, derjenigen der Arbeiter, deren Lohn ihrer Arbeit zu entsprechen hat.

D r i t t e n s: Jeder soll Anrecht auf Erziehung haben.

V i e r t e n s: Herrschaft der Arbeit über den Reichtum. Ruskin war von der Theorie und dem Programme der

rationellen Sozialisten so begeistert, dafs er ihr System, „das vollendetste System sozialer und politischer Reform, welches jemals aufgestellt worden ist“ nannte[22]).

Bemerken will ich noch, dafs man auch in den Schriften Emil de Laveleyes Gedanken findet, die sehr an die rationellen Sozialisten erinnern; und unter ihrem Einflusse stehen auch einige christliche Sozialisten Belgiens und Frankreichs, zu denen man schon den obengenannten François Huet rechnen darf.

Aber so grofs auch die Anhängerschar Colins in Belgien und Frankreich — aufserhalb dieser Länder, namentlich in Deutschland, kennt man seinen Namen nicht einmal — sein mag, was bedeutet sie gegen die grofse Menge begeisterter Verehrer, die zwei Jahrzehnte nach ihm ein Sohn der neuen Welt Henry George sich zu erwerben wufste. In seinem Heimatsstaat selbst hatte George wohl keine nennenswerte Vorläufer, grofse Sozialreformer wurden in den Vereinigten Staaten vor ihm nicht geboren. Vom alten Europa waren es hauptsächlich Owen, Fourier und Proudhon, deren Ideen gröfsere Verbreitung unter den Yankees erfuhren. Zwar blieben die Vereinigten Staaten von der englischen Bodenreformbewegung um die Mitte des vorigen Jahrhunderts nicht ganz unberührt, einige Bodenreformer traten auch dort auf, der Einflufs blieb aber unbedeutend. Die bekannte Anti-Rent Agitation in den Jahren 1839—1846 richtete sich nur gegen die Ungerechtigkeit der damals bestehenden Pachtverhältnisse, die Bewegung hatte mit dem Kampfe gegen die Grundrente nichts zu tun.

Es liegt nicht in meiner Absicht, hier die Lehren Georges eingehender darzustellen. Sie sind bekannt genug. Wenige Sätze mögen genügen, um die Hauptgedanken zu skizzieren. Sein praktischer Vorschlag ist die Single taxe d. h. Wegsteuerung der Grundrente, Abschaffung aller anderen Steuern. Das ist nichts Neues; Ogilvie, Thompson, Arnd u. a. haben einen ähnlichen Vorschlag gemacht. Zur Begründung seines Vorschlages führt George an

a) naturrechtliche Gründe: Der Grund und Boden ist

von Gott nicht einzelnen, sondern allen gegeben. Jeder hat gleichen Anspruch auf die vom Schöpfer der Menschheit dargebotenen Naturkräfte. Ich brauche nicht besonders zu sagen, dafs diese Sätze ebensowenig etwas Neues enthalten.

b) Sozialökonomische Gründe: Die Quelle des sozialen Übels, insbesondere der sozialen Ungleichheit ist das Privateigentum am Grund und Boden. Je gröfser der Fortschritt und die Summe des durch die Arbeit geschaffenen Reichtums ist, um so gröfser ist der Anteil, der auf die Grundrente entfällt. In demselben Mafse, in dem der Anteil des Grundeigentums, die Grundrente wächst, nimmt der Anteil des Kapitals (Zinsen) und der Arbeit (Lohn) ab. Auch das sind im wesentlichen nur Wiederholungen von Gedanken, die schon viele Jahrzehnte vor George durch andere in ähnlicher Weise ausgesprochen wurden. Und trotzdem ein so aufserordentlich grofser Erfolg!

Ich will nicht den „Siegeslauf" Georges näher beschreiben. Es war jedenfalls nicht sehr übertrieben, wenn George im Februar 1890 in San Francisco, als er eben im Begriffe stand, nach Australien hinüberzufahren, um auch dort für seine Lehre persönlich einzutreten, mit Stolz erklärte: „Never in the history of thought has a movement come forward so fast and so well." Namentlich in England waren seine Erfolge achtunggebietend [23]).

Bemerkenswert ist es, dafs nicht nur Henry George, sondern auch andere Bodenreformer, die in ihren theoretischen Anschauungen und praktischen Vorschlägen erheblich von ihm abweichen, in jüngerer Zeit in England weit mehr Erfolg haben, als irgendeiner der älteren Bodenreformer.

Ich erinnere insbesondere an die Wirkung des Aufsatzes, der im November 1880 von Alfred Russel-Wallace im Contemporary Review veröffentlicht wurde. Sein und seiner Anhänger Programm — sie sind seit 1881 in der Land Nationalization Society — vereinigt, lautet nicht wie dasjenige Georges „taxe the land" sondern „take the land"

(unter Entschädigung des Grundeigentümers!). Dieser Zweig der modernen Bodenreformbewegung ist freilich schwächer als derjenige, der eine ausschließliche oder doch vorzugsweise Besteuerung der Grundrente verlangt.

Übrigens ist der Unterschied zwischen den Anhängern Wallaces und Georges zurzeit nur ein theoretischer, auch die ersteren erklären jetzt, daſs der erste „practical step" sein müsse „The taxation of all land at its proper value". Man will die bestehende Bodensteuer zwar zu dem Satze von 1692 (4 Sh. vom £ Grundrente) weiter erheben, aber von dem heutigen Bodenwert und nicht mehr von dem des Jahres 1692, so daſs heute diese Steuer etwa 40 mal so viel abwerfen würde als 1692, da man annimmt, daſs seitdem der Grundwert um etwa das 40 fache gestiegen ist. Es soll Selbstschätzung stattfinden mit der Bedingung, daſs dem Staate das Kaufrecht zum Preise, von dem die Steuer gezahlt wird, jederzeit zusteht. Das so erzielte Mehreinkommen soll dann aber nicht zu einer Erleichterung der Steuerzahler benutzt werden, sondern zur Ablösung des ganzen Bodens, zum Ankauf desselben für die Volksgemeinschaft. Dabei nimmt man an, daſs der zu zahlende Ankaufspreis infolge der Steuer sofort um ein Fünftel reduziert werde[24]).

Welch wachsender Einfluſs die deutschen Anhänger, oder vielleicht besser gesagt Nachfolger von Henry George, die namentlich im Bunde der deutschen Bodenreformer vereinigt sind, ausüben, ist so bekannt, daſs ich ein weiteres Wort kaum darüber zu verlieren brauche. Adolf Damaschke schrieb jüngst: „Im allgemeinen dürfen wir sagen: Jeder alte Rat, der in den Ruhestand tritt, bedeutet für uns einen Gegner weniger. Und jeder Begabte, jede arbeitsfreudige Kraft, die hineintritt in den Organismus der Staatsverwaltung, bedeutet für uns einen Freund mehr . . . Mit der Bodenreform ist die steigende Flut[25])."

II.

Der Erfolg der Bodenreformbewegung in der Gegenwart und seine Ursachen.

Wir haben gesehen, dafs die lange Reihe volkswirtschaftlicher Schriftsteller, welche ihre Kenntnisse und Fähigkeiten in den Dienst des Kampfes gegen die Grundrente stellten, ohne gröfseren Erfolg tätig waren. Erst seit etwa zwei Jahrzehnten können wir von einer gröfseren Bodenreformbewegung sprechen. Zeitlich fällt ihr Anfang mit der ersten Verbreitung der Schriften von Henry George zusammen, aber kein besonnener Verehrer des grofsen Amerikaners wird behaupten, dafs seine Ideen und die Worte, in die er sie kleidete, allein stark genug waren, um ihm zu dem zu verhelfen, was seinen Vorläufern versagt war. Die Ideen waren nicht neu, und die Worte allein, mögen sie auch noch so agitatorisch wirksam gewählt werden, vermögen nie eine dauernde Volksbewegung hervorzurufen. Die Ursachen der modernen Bodenreformbewegung sind tiefer zu suchen.

So lange man bei der Agitation gegen die Grundrente vorwiegend die Ackerrente im Auge hatte, konnte der Durchschnitts-Staatsbürger nicht einsehen, inwiefern man den, der sein Geld in Land angelegt hatte, anders behandeln sollte, wie den, welcher es vorgezogen hatte, sich sonstige Werte dafür zu verschaffen. Die Theorie, die beweisen sollte, dafs durch das Privateigentum an Grund und Boden die Gemeinschaft in gröfserem Mafse benachteiligt werde, als durch anderes Privateigentum, war für ihn unverständ-

lich. Dazu kam, daſs die Tatsachen deutlich zeigten, wie unrichtig die Behauptung war, daſs die Beschaffung von Getreide sich in einem fortschreitenden Lande immer schwerer gestalte, die Grundrente infolgedessen immer mehr steige. Die Prophezeiung, daſs die ländlichen Grundrentner den Löwenanteil von der volkswirtschaftlichen Entwicklung einheimsen würden, erwies sich als durchaus falsch. Seit Aufhebung der Kontinentalsperre sind die Klagen der englischen Agrarier über Rückgang der Grundrente wohl in allen Perioden, zur Zeit des Hochschutzzolles ebenso wie zur Zeit des Freihandels, äuſserst lebhaft gewesen. Trotzdem betrug das Einkommen aus Ackerland Ende des 19. Jahrhunderts in England und Wales 10 Mill. £ mehr, als Ende des 18. Jahrhunderts, wobei allerdings zu beachten bleibt, daſs der Flächenraum des kultivierten Landes in England nicht unerheblich zugenommen hat: er betrug

1870: 26 564 901 acres

1895: 27 829 736 „

Der prozentuale Anteil des Einkommens aus ländlichem Grundvermögen am gesamten steuerpflichtigen Einkommen war jedoch während des 19. Jahrhunderts sehr stark, von 75 % auf 17,68 % gesunken[26]). Wie gewaltig war demgegenüber das Anwachsen der städtischen Grundrente absolut und prozentual!

Ich verweise auf die folgende Tabelle[27]).

Ergebnis der jährlichen Veranlagungen (Groſs Annual Assessments) für die Income Tax.

Jahr endet am 5. April	Schedule A Ländliches Grundeigentum	Schedule A Städtisches Grundeigentum	Total einschl. Schedule D	Ländl. Grundeigentum in % des Totale	Städt. Grundeigentum in % des Totale
	in Tausenden				
	£	£	£		
1798	30 000	6 250	40 000	75,00	15,62
1814	37 063	14 895	53 495	69,28	27,84
1843	42 127	35 556	85 802	49,10	41,44
1860	42 994	48 779	112 082	38,36	43,52
1870	48 481	70 949	146 839	33,02	48,32
1880	52 474	100 080	195 933	26,78	51,08
1885	48 326	112 791	209 794	23,04	53,76
1890	42 235	123 721	219 554	19,24	56,35
1895	40 236	133 512	227 492	17,68	58,70

Die Zahlen für 1798 sind nur Schätzungen, die damals von Pitt gemacht wurden. Die erste Kolonne „ländliches Grundeigentum“ umfafst nicht nur Ackerland mit den dazu gehörigen Gebäulichkeiten, sondern auch solche Park- und Gartenanlagen, welche gröfser sind als ein acre.

Georges erster Erfolg in seinem Heimatlande traf sogar zusammen mit einer besonders schweren Krisis der Landwirtschaft, welche den amerikanischen Farmern ganz gewaltige Verluste beibrachte[28]).

Nach David A. Wells kostete ein acre beispielsweise in Georgia 1860 durchschnittlich 6 $., 1886 dagegen nur noch 3.50 $. In den New England Staaten wurde Mitte und Ende der 80er Jahre Ackerland verkauft zu einem Preise, der nicht einmal den Kostenpreis der darauf stehenden Gebäulichkeiten deckte[29]).

Und in Deutschland? Unseren notleidenden Agrariern gegenüber zu behaupten, die Gerechtigkeit verlange, dafs ihnen nicht gegeben, sondern ein guter Teil ihres „mageren“ Einkommens genommen werde, das wagen doch auch die überzeugungstreuesten Bodenreformer nur ganz im geheimen.

Der Feind ist ein anderer geworden. Die Ackerrente läfst man — vorläufig wenigstens — auf sich ruhen, gegen die Baubodenrente wird mobil gemacht. Gegen sie predigen auch George[30]) und die modernen Bodenreformer hauptsächlich den Krieg und deshalb haben sie so grossen Erfolg. Die „städtischen Agrarier“ als solche sichtbar gemacht zu haben nennt Friedländer „ein Hauptverdienst des grofsen Amerikaners“[31]).

Das amerikanische Organ der Bodenreformer The Single Tax Review gab sich jüngst (1903 Januar) Mühe zu zeigen, wie viel wichtiger die städtische im Vergleiche zur ländlichen Grundrente sei, trotzdem werde erstere von der sozialökonomischen Wissenschaft weit weniger beachtet als letztere. Der Unterschied sei so grofs, dafs die Nationalökonomie „to restore a lost equilibrium from now on give one hundred and forty times more study to the subject of urban or city rent than they have been in the habit of doing in the past“. Diese extravagante Schlufsfolgerung werde aufgestellt, damit sie als Magnet wirke, um die Aufmerksamkeit von der Ackerrente, die ruhig ignoriert werden könne, hinzulenken auf die 45 Mill. Grund-

rente, die von den Einwohnern Bostons, auf die 150 - 200 Mill., die von Greater New York für die Benutzung des Boden gezahlt werden müssen.

Das Kriegsgeschrei gegen die städtischen Agrarier war und ist höchst zeitgemäfs. Warum das? Der Stadtbürger sah vor seinen Augen, wie mancher von seinen Mitbürgern in kurzer Zeit durch „Nichtstun" unerhörte Schätze infolge des Steigens der Bodenpreise ansammeln konnte, und er glaubte es gern, als man ihm sagte, dafs er als Glied der Gesamtheit die Wertsteigerung mitgeschaffen habe. Vor allem jedoch liefsen es ihm die stetig wachsenden Zahlen auf seinem Steuerzettel sehr wünschenswert erscheinen, dafs die Bodenrentner, die den Hauptnutzen von den städtischen Auslagen hatten, auch für die nötigen Kosten aufkommen sollten, zumal das geltende Recht den städtischen Grundbesitzern in der Gemeindeverwaltung ein entschiedenes Übergewicht gibt. Es sei nur darauf hingewiesen, dafs im gröfsten Teile Preufsens mindestens die Hälfte der Stadtverordneten aus Hausbesitzern bestehen mufs.

Schneller als in anderen Staaten entwickelte sich der „Urbanisierungsprozefs" in England. A. F. Weber teilt dafür folgende Zahlen mit[32]):

Von 100 Personen lebten in England und Wales in

	London	anderen Grofsstädten	Städten zw. 20000 und 10000 Einw.	Städten über 20000 Einw.
1801	9,73	0	7,21	16,94
1811	9,93	2,8	6,10	18,11
1821	10,20	3,27	7,35	20,82
1831	10,64	5,71	8,70	25,05
1841	11,75	6,52	10,63	28,90
1851	13,18	9,40	12,42	35,00
1861	13,97	11,02	13,22	38,21
1871	14,33	11,50	16,20	42,00
1881	14,69	14,91	18,40	48,00
1891	14,52	17,30	21,76	53,58

In den Vereinigten Staaten wohnten dagegen im Jahre 1880 erst 22,5 %, 1890: 29,20 % in den Städten.

Im deutschen Reiche lebten in den Städten[33]):

1871	= 36,1 %,
1885	= 43,7 %,
1909	= 54,3 %.

In Städten über 20000 Einwohner

1871	= 12 %,
1900	= 28,8 %.

Diese Zahlen mögen aus Gründen, die jeder Kenner der Verhältnisse sich sofort selbst sagen wird, kein ganz zuverlässiges Bild bieten, sie zeigen jedoch deutlich genug, wie gewaltig das Ansammeln von Menschenmassen an einigen wenigen Punkten geworden ist.

Ich weifs nicht ob die Frage: Ist die Verwaltung einer Grofsstadt relativ teurer als die Verwaltung einer Mittel- oder Kleinstadt? jemals aufgeworfen und beantwortet wurde Ich wäre geneigt sie zu bejahen. Jedenfalls sind die ästhetischen, sanitären, sozialen Aufgaben, deren Lösung von einer modernen Stadt — namentlich Grofsstadtverwaltung verlangt werden, so gewaltig gestiegen, dafs man sich nicht wundern darf, dafs die Auslagen noch stärker gewachsen sind als die Einwohnerzahl.

Es wird genügen, an zwei Beispielen zu illustrieren, wie sehr sich die Verhältnisse geändert haben. Der Kriegsrat Cölln[34]) berichtet im Jahre 1800 folgendes von Berlin: „Hat man im Tore die unleidliche Revision der Accisebeamten überstanden . . . . , so sieht man sich in die Mitte ärmlicher Hütten, Wiesen und Felder versetzt, oft sieht man aber nichts, denn der kleinste Zephir erregt einen so unerträglichen Staub, dafs man die Augen fest zudrücken mufs . . . . Man watet in Berlin stets im Kot oder Staube . . . . In Berlin kannst du unaufhörlich deine Nase im Schnupftuch tragen, denn gegen Morgen duften noch die Ausbeuten der erst in die Rinnsteine geleerten Nachtstühle dir entgegen . . . . Wenig sieht man darauf, tote Hunde und Katzen zu entfernen, und ich habe oft einen halben Tag tote Pferde in sehr lebhaften Strafsen

liegen sehen." So war Berlin vor 100 Jahren: man vergleiche damit das moderne Berlin!

Ein anderes Beispiel! Eine der brennendsten Fragen unserer Kolonialpolitik ist die Wohnungsfrage: wieviel ist und wird geschrieben, verhandelt und gehandelt, um möglichst alle Einwohner der Stadt in menschenwürdiger Weise unterzubringen. In der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts gab es auch in England, namentlich in London, zeitweise Mangel an Wohnungen, und die damaligen Sozialökonomen freuten sich darüber. Ein Geistlicher Jos. Townsend veröffentlichte 1786 eine Schrift „Dissertation on the Poor Laws, by a Well = Wisher to Mankind."

Die Schrift fand solchen Anklang, daſs noch 1817 ein Neudruck veranstaltet wurde. Auf Seite 67 dieser Schrift findet man folgenden Satz: „Happily the justices of peace have no legal authority to augment the number of our cottages . . . . Hence the number of houses becomes a gauge, at once to measure and to regulate the extent of population. — It has been chiefly from the want of houses that the poor have not more rapidly increased."

Nun die Kehrseite der Medaille!

In England sind die Lokalsteuern nicht nur erheblich stärker gestiegen als die Bevölkerungsziffer, sondern auch erheblich stärker als die Vermögenswerte, welche der Besteuerung zu Grunde gelegt werden. Nach Goschen war der Gesamtbetrag der Kommunalsteuern von 1821 bis 1870 von ungefähr 8 Mill. £ auf 16½ Mill. £ angewachsen. 1891 waren es nach Sir H. H. Fowler bereits 27,818000 £ und 1898 39,935000 £. Während 1890/91 pro Kopf der Bevölkerung nur 19 s 4 d aufgebracht werden muſsten, waren dies 1898/99 1 £ 5 sh. 4 d! Gleichzeitig stiegen die Kommunalschulden ganz enorm. Ihr Gesamtbetrag belief sich 1875 auf ca. 93 Mill. £, 1894 auf 224 Mill. £, 1901 auf mehr als 300 Mill. £. Im Jahre 1894 entfielen von diesen Schulden noch nicht 1% auf die rein ländlichen Gemeinden.

Sir A. Henderson stellte fest, daſs die städtischen Schulden

im Verhältnis zu dem zu versteuernden Ertrage betrugen in Manchester 534 %, Bradford 438 %, Nottingham 390 %, Birmingham 386 %, Leeds 367 %, Sheffield 305 %, Liverpool 230 %. Während in den letzten 25 Jahren der Steuerwert in den englischen Gemeinden nur ungefähr 30 % zunahm, hat sich die lokale Schuld verdreifacht[35]).

In den Vereinigten Staaten[36]) wurden nach dem 11. Census die gesamten Verwaltungskosten beziffert für die Nationalregierung auf 352 Mill. £, für die Staats- und Territorialregierung auf 77 Mill., für die Lokalverwaltung auf 486 Mill.

In den 15 gröfsten amerikanischen Städten wuchs von 1860–1875, also kurz vor dem Auftreten Georges, die Bevölkerung auf 70,5 %, der Steuertaxwert um 156,9 %, die Schuld um 270,9 %, die Steuer um 363,2 %.

Die dauernden Munizipalschulden beliefen sich in New-York 1840 auf 10, 1850 auf 12, 1860 auf 18, 1870 auf 73, 1876 auf 113 Mill.[37]).

Wie in Deutschland die Kommunalsteuern gestiegen sind, wird durch nachfolgende Tabelle veranschaulicht, welche Einwohnerzahl und Steuerbetrag von 5 rheinischen Städten zusammenstellt[38]):

Ort	1854			1874		
	Einwohnerzahl	Steuersumme Mk.	Steuerbetrag pro Kopf	Einwohnerzahl	Steuersumme Mk.	Steuerbetrag pro Kopf
Barmen	40 502	131 100	3,24	83 000	912 929	10,99
Duisburg	13 447	57 060	4,24	36 027	548 335	15,13
Essen	10 500	33 991	3,24	54 000	633 816	11,74
Düsseldorf	44 307	263 958	5,95	83 000	941 592	11,38
M. Gladbach	4 158	18 192	4,62	30 014	306 813	10,23

Ort	1899/00		
	Einwohnerzahl	Steuersumme Mk.	Steuerbetrag pro Kopf
Barmen	141 900	3 432 000	24.20
Duisburg	92 730	2 268 000	24.25
Essen	118 862	4 040 000	33.99
Düsseldorf	213 711	6 140 000	28.72
M. Gladbach	58 000	1 357 000	23.41

Der Durchschnitt pro Kopf 1854 4.26 Mk., 1874 11.94 Mk., 1899/00 26.91 Mk.

Dabei ist zu beachten, dafs die Erhöhung der Steuern vor allem von dem „Mittelstande" schwer empfunden wird: das, was die ärmeren Schichten (solche mit weniger als 900 Mk. Einkommen) an städtischen Steuern aufzubringen haben, dürfte seit 1854 nicht gestiegen, wahrscheinlich sogar im Durchschnitte gesunken sein.

Verhältnismäfsig noch stärker als die Steuern sind die Schulden der meisten deutschen Städte gestiegen. In Essen z. B. beliefen sie sich 1854 auf 29 000 Mk., 1874 auf 2.2 Mill. Mk., 1899/00 auf 18.5 Mill. Mk. Für Duisburg waren die entsprechenden Zahlen: 87 000 Mk., 930 000 Mk., 14.76 Mill. Mk. 1899/1900 betrug die Gesamtschuld der Stadt Berlin 300 700 000 Mk., der Stadt München 134 300 000 Mk., der Stadt Frankfurt 94 026 000 Mk. Die Gesamtschulden von 52 deutschen Städten mit mehr als 50 000 Einwohnern beliefen sich nach dem statistischen Jahrbuche deutscher Städte

	98/99 auf:	1 511 697 343 Mk.,
	99/00 „ :	1 656 119 480 „
Zunahme in einem Jahre:		144 422 137 Mk.

Um in etwa eine Vorstellung zu geben von der Verwendungsart der Anleihen, teile ich den Verwendungsplan eines Schuldbestandteils der Stadt Barmen in Höhe von 3 Mill. Mk., der im Jahre 1899/1900 begeben wurde, mit[39]): Erweiterung der Kunstgewerbeschule, Bau einer staatlichen Baugewerkschule, Bau einer Webeschule, einer Realschule,

eines Polizeidienstgebäudes, einer Volksküche und Kochschule, Bau von Turnhallen, Einrichtung eines Schwimmbassins, Erweiterung des städtischen Krankenhauses, Anlage von elektrischen Strafsenbahnen, Strafsen- und Brückenbauten, Flufsregulierungen, Kanalanlagen, Regelung des Abfuhrwesens, Erweiterung der städtischen Wasser-, Gas- und Elektrizitätswerke.

Angesichts der oben mitgeteilten Zahlen kann man es wohl verstehen, wenn man die Finanzfrage „the very core of the municipal problem" genannt hat[40]).

Dafs die kommunale Finanzpolitik sich wesentlich von der staatlichen Finanzpolitik unterscheiden mufs, dürfte jetzt wohl überall — wenigstens in der Theorie — anerkannt sein; vor allem aus zwei Gründen:

1. „Der Staat herrscht — die Gemeinde wirtschaftet." Unverhältnismäfsig mehr als die staatlichen, haben kommunale Leistungen direkt oder indirekt materielle Vorteile für die Gemeindegenossen im Gefolge, Vorteile, die nicht allen in gleicher Weise, sondern vorzugsweise den Grundeigentümern zugute kommen. Öffentliche Strafsen-, Park-, Garten- und Schmuckanlagen, die Sorge für Wasser und Licht, die Kanalisation, die Regelung des Abfuhrwesens, manche sanitäre Einrichtungen usw. sind zu einem grofsen Teile Meliorationen der städtischen Grundstücke[41]).

2. Die Lokalverwaltung hat mehr als die Zentralverwaltung zu befürchten, dafs infolge zu starker Besteuerung der mobile Reichtum auswandert. Ist es daher aus dem unter 1. genannten Grunde gerechtfertigt, so ist es mit Rücksicht auf die letztgenannte Erwägung im höchsten Mafse zweckmäfsig den Grundbesitz stärker als das mobile Kapital zur Steuer heranzuziehen[42]).

Nirgendswo ist man diesen Forderungen wohl mehr gerecht geworden, als in den Städten der Vereinigten Staaten — freilich mit solchen Mitteln, dafs in Deutschland das amerikanische Vorgehen unter keinen Umständen als Muster dienen kann. Noch gilt, so dürfen wir hoffen, bei uns der Satz, den vor vielen Jahren Rudolf Gneist einmal ausgesprochen

hat: „Keine andere Nation hat von ihren ersten Anfängen an ein solches Mafs von Abscheu gegen eine Steuerwillkür bekundet, wie die unserige."

Aus Furcht, das bewegliche Vermögen könne sich wenden „to more hospitable jurisdictions" [43]) ist man in den amerikanischen Städten so weit gekommen, und zwar mit Hilfe eines „absurden" [44]) Veranlagungssystems, dafs — obwohl nominell „personal" und „real", Kapital- und Grundvermögen in gleicher Weise zur Steuer herangezogen werden soll — vor kurzem ein Autor in der Yale Review [45]) schreiben konnte: „Es hat den Anschein, als ob unsere Lokalsteuern langsam, aber sicher ausschliefslich Steuern auf Grundeigentum werden, als wenn wir unbewufst in das Lager der single tax Männer hinüberwanderten . . . The taxation of personal property is doomed to be given up in practice if not in theory."

Diese „langsame, aber sichere" Bewegung zur single tax ist schon seit vielen Jahrzehnten in den Vereinigten Staaten zu beobachten. Sie begann lange bevor George seinen Plan offenbarte. In diesem Falle folgte also einmal die Theorie der Praxis.

Das amerikanische Lokalsteuersystem hofft Verfasser, wenigstens soweit es für die Besteuerung der Grundrente in Betracht kommt, demnächst in anderem Zusammenhange etwas eingehender schildern und kritisieren zu können. Hier genügt die Wiedergabe einiger unbefangener amerikanischer Urteile.

In einem offiziellen Berichte einer Kommission, die der Staat New York im Jahre 1871 eingesetzt hatte, hiefs es, dafs „the crudities, irregularities and absurdities" des gegenwärtigen lokalen Steuersystems „dem Sozialökonomen der alten Welt äufserst wunderbar und überraschend, nicht übereinstimmend mit der Intelligenz und dem Charakter des amerikanischen Volkes erscheinen müfsten" [46]).

Im Jahre 1879 wurde in einem anderen amtlichen Schriftstücke erklärt: „The system is a farce, sham, humbug" [47]).

In einem Vortrage, den im Jahre 1892 Prof. S. M. Dick über das amerikanische kommunale Steuersystem vor der American Economic Association hielt, kam es zu dem Ergebnisse, dafs allgemeine Einstimmigkeit darüber herrsche, dafs das System äufserst mangelhaft sei. Als dessen Hauptmangel nannte er 1. die „Aus-

setzung einer Prämie" für Unehrlichkeit; 2. aufserordentliche Kompliziertheit; 3. Tendenz, die in der Gesellschaft schon bestehende Kluft zu erweitern[48]).

Endlich, in jüngster Zeit schrieb die angesehene amerikanische Zeitschrift „Municipal Affairs" in einem Aufsatze der die Überschrift trägt „The Citys Purse": „Unser Steuersystem ist in seiner tatsächlichen Ausführung in wenig wünschenswerter Weise dadurch ausgezeichnet, dafs es eines der schlechtesten Steuersysteme der zivilisierten Völker ist[49])."

Mufste demgegenüber nicht George mit seinem scheinbar so einfachen, klaren, wohlbegründeten Vorschlage, der zudem mit der bislang in der Praxis widerrechtlich geltenden Tendenz durchaus harmonierte, grofsen Erfolg haben?

Ich wende mich zum englischen Steuersystem. Es ist bekannt, dafs Rudolf Gneist ein grofser Verehrer des englischen lokalen Steuerwesens war; da er auch hauptsächlich derjenige ist, welcher uns die Kenntnis des englischen kommunalen Finanzwesens vermittelte, so waren und blieben seine Ansichten für die deutsche Wissenschaft im grofsen und ganzen mafsgebend. Ich greife zur Kennzeichnung seiner Anschauungen einen Satz aus seinen Schriften heraus. Im Jahre 1881 schrieb er[50]): „. . . Aus der bis dahin wenig gekannten englischen Kreis- und Gemeindeverfassung ergab sich ein festes gleichmäfsiges System direkter Kommunalabgaben, welches . . . den Bedürfnissen seit zwei Jahrhunderten genützt hat, welches durch die Rechtsprechung in allen Einzelheiten durchgebildet und in seiner Elastizität gerade in den letzten Jahrzehnten jeder neuen Aufgabe gerecht geworden ist." Es mag sein, dafs das aufserordentlich komplizierte englische System den Verwaltungsjuristen imponierte; der Sozialökonom wird es unter allen Umständen mit ganz anderen Gefühlen betrachten und zu den entgegengesetzten Urteilen kommen.

Es gibt in England acht verschiedene Arten von Lokalsteuern: Poor rate, Highway rates, General district rates, Water rate, Private improvement rate, Lighting rate, Public library rate, Parish improvement rate (dazu kommen noch einige besondere Arten in einzelnen Städten). Für jede

dieser Steuern gibt es eine besondere Steuerbehörde, ein besonderes Veranlagungsverfahren, einen besonderen Steuerbezirk, meist auch eine besondere Steuerquelle[51]). **Der Grundeigentümer geht durchweg steuerfrei aus.** Nur in einigen wenigen, fast bedeutungslosen Ausnahmefällen wird er zur Steuer herangezogen[52]).

Schon Jahrzehnte, bevor Gneist die oben zitierten Worte schrieb, war in England bereits eine Bewegung gegen diese „Ungeheuerlichkeit" eingeleitet, sie ist im Laufe der Zeit immer stärker und stärker geworden. Ihr ist es vor allem zuzuschreiben, daſs das Parlament vor einigen Jahren eine umfangreiche Enquete über die lokale Besteuerung anordnete, deren Ergebnisse seit einiger Zeit vorliegen. Eine gründliche Änderung in der Regelung der englischen Lokalfinanzen scheint jedenfalls unmittelbar bevorstehend zu sein.

Das, was Gneist als einen Vorzug des englischen Systems geltend macht, daſs es „zwei Jahrhunderte den Bedürfnissen genügt hat", wird ihm, wie mir scheint, mit Recht von einsichtigen Engländern gerade zum Hauptvorwurf gemacht. S. Webb[53]) schreibt speziell mit Rücksicht auf London: „Während unser Budget hinsichtlich seiner Groſse und seines Umfanges dasjenige eines Königreichs geworden ist, sind unsere Einnahmequellen noch dieselben wie die eines „Borough" zur Zeit Henry II. oder eines ländlichen Kirchspiels im vorigen Jahrhundert." Prof. Th. Rogers berichtet auf Ersuchen der Regierung der Vereinigten Staaten: „Die Art und Weise in der unsere lokalen Steuern erhoben werden ist skandalös . . . Die groſse Masse der Gesellschaft wird geplündert im Interesse einer kleinen Klasse — der Landeigentümer[54])."

Bereits 1870 wurde eine Kommission eingesetzt, um die Berechtigung der Klagen zu prüfen. Sie kam zu folgendem Ergebnisse. „That the present system of local taxation, under which the exclusive charge of almost all local rates leviable upon rateable property both for curent expenditure and permanent works is placed by law upon the occupiers (Mieter) of such property, is **contrary** to sound policy[55])."

30 Jahre später — 1901 — war trotzdem im wesentlichen noch

alles beim alten geblieben. Im Final Report der oben erwähnten Kommission wird konstatiert, dafs vor wie nach darüber geklagt werde „that in urban districts the whole burthen of taxation falls upon occupiers, and that the owners of land, who benefit largely by much of the expenditure met out of rates, contribute comparatively little ...[56])“

In Schottland sind die Verhältnisse etwas besser, aber auch hier strebt man eine Reform des lokalen Steuersystems an. Im Oktober 1897 nahm der Rat der Stadt Glasgow eine Resolution an, aus der ich folgende Sätze hervorhebe: ... That the present system of local taxation is imperfect and unsatisfactory, and is capable of improvement ... The taxation of land seems to the Corporation a just proposal, and they recommend that the taxation of land values is the most equitable method of removing the present inequalities of local taxation[57]).“

Wie in Schottland will man auch in Egland vor allen Dingen eine stärkere Heranziehung des Grundeigentums zu den lokalen Steuerlasten. Hier wie dort finden daher die Anhänger von George in den zahlreichen Freunden einer gründlichen Revision des lokalen Steuerwesens willkommene Bundesgenossen, die wenigstens ein Stück Weg mit ihnen zu gehen bereit sind.

Im allgemeinen darf man jedenfalls sagen, dafs die Mifsstände im lokalen Steuer- und Finanzwesen in Deutschland nie so arg waren wie in England und in den Vereinigten Staaten, gewifs, man hatte und hat auch bei uns über mancherlei zu raisonieren, vor allem ist die alte Klage noch immer nicht verstummt, dafs bei unseren Kommunalabgaben das Prinzip „Leistung gegen Gegenleistung“ arg vernachlässigt wird. Es würde aber unrecht sein, leugnen zu wollen, dafs sich auch in diesem Punkte im Laufe der Jahre manches zum Besseren gewandt hat. Karl Braun konnte im Jahre 1866 mit Recht schreiben[58]):

„Die Gemeindesteuersysteme haben das miteinander gemeinsam, dafs die Masse der Bevölkerung besteuert, d. h. wirtschaftlich ausgebeutet wird zu gunsten der Inhaber der „praedia urbana“, also zu gunsten der Eigentümer von Bauplätzen und Häusern und namentlich

zu gunsten der Bauspekulanten . . . Zur Aufmunterung der Baulust wird eine Reihe gemeinschädlicher Mittel angewandt. Die Regierung zwingt die Gemeinde, Opfer zur Erbauung neuer Bauquartiere zu bringen, dem Bauspekulanten die Strafsenfläche, das Trottoir, das Pflaster, die Kanäle, die Gaseinrichtung für die Strafse usw. aus Gemeindemitteln zu stellen, die Gemeinde also trägt 20 % der Baukosten ohne Ersatz und Anteil am Profit." Das gilt heute nach Ausbildung der Interessenbeiträge, die in Deutschland ebenso gut entwickelt sind, wie in den Vereinigten Staaten und weit besser als in England, nur noch in wesentlich beschränkterem Umfange.

Das, was in England und in den Vereinigten Staaten trotz aller Resolutionen und Enqueten noch nicht erreicht worden ist, ist in Deutschland doch wenigstens in durchaus gesunder Weise angebahnt: Eine den modernen Verhältnissen entsprechende Reform des kommunalen Finanzwesens.

In Preufsen speziell verzichtete der Staat auf die Realsteuern, und wies diese Steuerquelle ausschliefslich den Gemeinden zu. In dem Kommunalabgabengesetze vom 14. 7. 1893 wurde dann die notwendige Rechtsordnung geschaffen, welche eine sachgemäfse Bewirtschaftung dieser zur Verfügung gestellten Steuerquelle sicherte, und Anordnung darüber traf, in welchem Umfange und unter welchen Voraussetzungen die vom Staate aufgegebenen Realsteuern künftig von den Gemeinden weiter erhoben werden müssen[59]).

In der die preufsischen Steuergesetze von 1892 einleitenden amtlichen Denkschrift heifst es: „Die Realsteuern sollen den Grund und Boden und die Gewerbebetriebe für die ihnen vorzugsweise zu gute kommenden oder durch sie veranlafsten Ausgaben nach dem Grundsatz der Leistung und Gegenleistung in Anspruch nehmen, während die Aufwendung für allgemeine öffentliche Zwecke allen Einwohnern zur Last fallen, und von den-

selben auch innerhalb der Gemeinde nach Maſsgabe der persönlichen Leistungsfähigkeit, also im Wege der Einkommenbesteuerung aufzubringen sind . . . .“

„Die Freigabe der Realsteuern von seiten des Staates erhält erst dadurch ihre volle Bedeutung für die Gemeinden, daſs dieselben an die bisherigen Steuerformen nicht gebunden, sondern in der Lage sind, ihr Steuersystem nach den besonderen Verhältnissen der Gemeinden auszugestalten. Nach dieser Richtung eröffnet sich ein neues und fruchtbares Feld für die Betätigung der Selbstverwaltung[60].“

Die Motive zum Kommunalabgabengesetz ergänzen diese Sätze wie folgt: „Bei der Ausgestaltung der besonderen Realsteuern wird vor allem auf die Vermeidung derjenigen Mängel Gewicht zu legen sein, welche den staatlich veranlagten Steuern von Grundbesitz anhaften und auch deren Wert als kommunale Leistungsformen beeinträchtigen. Insbesondere werden die Gemeinden gegenüber der völligen Starrheit und Unveränderlichkeit der staatlichen Grundsteuer, sowie gegenüber der Bemessung der staatlichen Gebäudesteuer nach weit zurückliegenden Zeiträumen und ihrer Festlegung für je 15jährige Perioden, auf Einrichtungen hinzuwirken haben, welche hinsichtlich der Höhe der Besteuerung eine dem wechselnden Steuerbedarfe entsprechende volle Beweglichkeit und rücksichtlich der Veranlagung die tunlichste Anpassung an die Gegenwart gewährleisten.“ (Mot. S. 51, 52). Insbesondere wird in der Bauplatzsteuer (§§ 27, 54 A. 2, 58) „den Gemeinden eine neue Steuerquelle eröffnet, welche ohne empfindlichen Druck eine billige und gerechte Vorbelastung bewirkt und einen vorzugsweise kommunalen Charakter trägt“. (Mot. S. 53 zu § 22, jetzt 27).

Das Kommunalabgabengesetz — es geht das aus den zitierten Worten ganz deutlich hervor — soll nicht selbst die Reform sein, sondern nur eine Grundlage bilden für die eigentliche Reform, die den Städten selbst überlassen bleibt. Damit ist natürlich für die Bodenreformer ein über-

aus starker Anreiz gegeben, darauf hinzuwirken, dafs ihre Ideen in die Praxis übersetzt werden, und es kann kein Zweifel sein, die Gefahr oder wenn man will, die Hoffnung, dafs sie dieses erreichen, liegt sehr nahe.

Ein Sieg der Bodenreformer in Deutschland ist insbesondere auch deshalb nicht unwahrscheinlich, weil hier mehr als in anderen Ländern nicht nur von der grofsen Masse, sondern auch von vorurteilsfreien Gelehrten und Verwaltungsbeamten den Grundrentnern sehr schwere Vorwürfe gemacht werden. Man weifs, in wie enge Beziehung Bodenfrage und Wohnungsfrage bei uns gebracht wird, man darf es als die fast unbestrittene herrschende Meinung der Theoretiker und Praktiker bezeichnen, dafs die Grundeigentümer und Grundstücksspekulanten schuld seien an der modernen Wohnungskrisis. Aber nicht nur das: Die Grundrente macht man mit verantwortlich für den Untergang des Handwerks, so schreibt Sombart: „Es ist hier festzustellen, dafs es das Steigen der städtischen Grundrente ist, das die Chance des Handwerks zu gunsten der kapitalistischen Unternehmung bei der Preisbildung wesentlich verschlechtert[61])." Ja sogar die Wirtschaftskrisen hat jüngst ein Nationalökonom den Grund- und Bauspekulanten aufs Konto schreiben wollen: „Man weifs," sagt Liefmann, „was für eine krisenfördernde Macht die Bauspekulation mit ihren Schwankungen darstellt, wie die wichtigsten Industrien, die ganze Eisenindustrie, die Ziegel-, Zement- und Tonindustrie, die Holzindustrie, die Glasindustrie usw., von ihr beeinflufst werden. Daraus ergibt sich, welch wichtige Aufgabe die kommunale Boden- und Wohnungspolitik auch in dieser Richtung zu erfüllen hat[62])."

Nicht unerwähnt darf endlich bleiben, dafs in der modernen, namentlich deutschen Bodenreformbewegung selbst etwas liegt, was uns zwingt, ihr unsere volle Aufmerksamkeit zu schenken[63]): Nicht nur sind die Führer aufserordentlich geschickt in ihrer Organisation, es kommt dazu, dafs sie in ihren Reden und Schriften sich meist fernhalten von utopischen Zukunftsplänen, sie bleiben bei der Gegenwart,

wie Damaschke es einmal ausgedrückt hat: „Mir hat immer das Motto des „bergischen Vereins für Gemeinwohl" gut gefallen:

„Stets habe ich mir ein nahes Ziel gewählt, doch hat ein fernes mich dazu beseelt!"

Es ist nicht meine Absicht, mich auf den folgenden Blättern mit den Bodenreformern auseinander zu setzen — einige ihrer Forderungen scheinen mir sehr vernünftig und wohl ausführbar zu sein.

Auch erkenne ich gerne an, dafs die umfangreiche und mühevolle Arbeit, die unsere Bodenreformer — ihre Führer Damaschke und Pohlmann allen voran — geleistet haben, von nicht geringem praktischen Werte gewesen ist. Mit Interesse habe ich ihr Wirken, ebenso wie das ihrer Freunde in England und Amerika seit Jahren verfolgt, und es ist daher gewifs nicht Übelwollen, das mich veranlafst, auf den folgenden Blättern den Nachweis zu versuchen, dafs die theoretische Unterlage eines Teiles ihrer Forderungen der Revision bedarf.

Anmerkungen zu der Einleitung.

[1]) Folgendes ist bekanntlich ein Fundamentalsatz von Henry George „Der Grund, weshalb der Lohn trotz der Vermehrung der produktiven Kräfte stets einem Minimum sich zuneigt, das nur das Notwendigste des Lebensbedarfes gibt, ist der, daſs die Rente die Neigung hat noch mehr als die Produktionskraft sich zu vermehren und derart den Lohn stets herabzudrücken bestrebt ist.“ Fortschritt und Armut, deutsch von Güstrow. Man vergleiche damit etwa einen Gedanken, den Quesnay in der Encyclopaedie Art. Grains S. 301 ausspricht (zit. nach Berens, Versuch einer kritischen Dogmengeschichte der Grundrente): „Die Städte und Provinzen eines Reiches, wo die Nahrungsmittel teurer sind, haben eine gröſsere Bevölkerung als die, wo alle Nahrungsmittel in zu niedrigem Preise stehen, weil dieser niedrige Preis die Einnahmen verringert, den Handel zerstört. . . .“

[2]) Das Recht auf den vollen Arbeitsertrag. 2. Aufl. S. 143 ff. Vgl. auch H. W. B. Bd. II. S. 952.

[3]) Die Schrift wurde vor kurzem unter dem Titel „Das Gemeineigentum am Boden“, aus dem Englischen übersetzt von F. von Eichmann, mit einer Einleitung von Georg Adler, Leipzig 1904.

[4]) Wörtlich sagt Mackenzie (1826): „His upright intentions have never been disputed: his disciples do not appear ever to have been numerous.“

[5]) Genaueres über den „Aufstand“ und seine Führer findet man vor allem in den gedruckten Prozeſsakten: High Treason. The trials of Thistlewood . . . Taken in short hand by a Gentleman of the Bar. London 1817. Vgl. dazu: The Life and Opinions of T. Preston, patriot and shoemaker 1817. Thistlewood und Preston waren die Führer der „Bewegung“.

[6]) Cobbett's Register 5. X. 1816.

[7]) „In England hatte während der Jahre der Kontinentalsperre eine schroffe Verschiebung der Einkommensverhältnisse stattgefunden. Eine so starke und so rasche Steigerung der Grundrenten war bisher noch nicht dagewesen. Die eine Klasse,

die der Landlords, bereicherte sich mehr und mehr auf Kosten der übrigen Schichten.“ H. Dietzel: Theoretische Sozialökonomik S. 133.

[8]) Folgende Sätze scheinen mir besonders gut Ogilvies Grundgedanken wiederzugeben: „While the cultivable lands remain locked up, as it were, under the present monopoly, any considerable increase of population in a particular state, though it seems to add to the public strength, must have a pernicious influence on the relative interests of society, and the happiness of the greater number. By diminishing the wages of labour, it favours the rich, fosters their luxury, their vanity, their arrogance; while on the other hand, it deprives the poor of some share of their just reward and necessary subsistence.“ Essay . . . § 36.

[9]) In der Einleitung zu der englischen Übersetzung von Menger's: „Recht auf den vollen Arbeitsertrag“, London 1899.

[10]) Vgl. meine Abhandlung: „Zwangsversicherungspläne in England während des 18. Jahrhunderts“ in der Zeitschrift für die gesamte Versicherungswissenschaft. Bd. III. Heft 4.

[11]) Cobbett's Register 1819 (November) und Register 1816 (14. 9.)

[12]) Vgl. Lexis H. W. B. Art. Grundrente S. 882.

[13]) Theoretische Sozialökonomik, Bd. I, S. 107.

[14]) Economic Journal 1903, S. 512.

[15]) Elements of Political Economy 1. Ed. 1821. — 3. Ed. 1826, S. 248 ff.

[16]) Vgl. dazu neuerdings Zeitschrift für Sozialwissenschaft, VI. Jahrgang, Heft 2 u. 3: v. Heintze Das sozialökonomische System J. F. Bray's.

[17]) Thompson's Ansichten sind namentlich ausgesprochen in zwei Artikeln, von denen der eine im Perth Chronicle (8. 2. 1841), der andere in der Leeds Times (15. 4. 1841) veröffentlicht sind, beide findet man wieder abgedruckt in den gesammelten Werken Thompson's, 6 Bde. 1842.

[18]) Vgl. insbesondere den IV. Teil von Spencers Ethik (The Ethics of Social Life-Justice), insbesondere Chap. XI und App. B.

[19]) Es war George deshalb besonders leicht gemacht, wirkungsvoll gegen Spencer aufzutreten, weil dieser in der Anmerkung 17 zitierten Schrift offenbar nur an die Ackerbodenrente denkt. George sagt darüber unter anderem: „The assumption is that farmers are the only users of land, whereas the obvious truth is that there is no occupation that can be carried on without the use of land, and that many other occupations require the use of much more valuable land than does farming. In the occupancy of his London apartments Mr. Spencer himself is more of a land user, value

considered, than many a small farmer" Perplexed Philosopher. London 1893. S. 228, Anm. 1.

[20]) Von den damals erschienenen bodenreformerischen Schriften nenne ich aufser den im Texte genannten folgende: Ebenezer Jones: The Land Monopoly, the Suffering and Demoralization caused by it London 1849; John Noakes: The Right of the Aristocracy to the soil London 1847; Robert Dick: On the Evils of Individuals being Landlords and Nations Tenants 1856.

[21]) Ich mache folgende Schriften von Colins und seinen Nachfolgern namhaft:

Colins: Qu'est-ce que la Science Sociale? 4 vol. Paris 1854.

L'Economie politique 1856.

De la justice dans la science 1860.

François Huet (Professor der Philosophie an der Universität Genf von 1836—1850) Règne social du christianisme 1853.

Agathon de Potter: Economie sociale, 2 Bde. Brüssel 1874. (Seite 175: „Ainsi l'homme être personnel, temporel, mortel ne peut être propriétaire que de choses temporelles, périssables ou de la matière mobilière.)

Delaporte, J.: Les collectivistes du Socialisme rationnel, science sociale découverte par Colins, ne sont pas des communistes 1878.

Bufquin des Essarts: Le Socialisme Rationnel d'après le collectivisme de Colins 1897. Die Schrift Charité, justice, propriété von Ponthière (Paris 1899), der insbesondere entschieden für gänzliche oder doch teilweise Konfiskation des unearned increment eintritt, ist mehr von George beeinflufst als von den Rationalisten.

[22]) Vgl. Rae, Contemporary Socialisme. London 1901. S. 72.

[23]) Über den Einflufs, den George in England ausübte vgl. C. T. H. (1890) Q. 2647 und Q. 4511.

[24]) Vgl. dazu den Aufsatz von Michal Flürscheim: Die Krankheit des Wirtschaftskörpers in „Die Zeit". 3. 9. 1904.

[25]) Deutsche Volksstimme. 1903. S. 149.

[26]) R. C. L. T. Min. of Ev. Vol. III. S. 343.

[27]) R. C. L. T. Min. of Ev. Vol. II. S. 253.

[28]) Vgl. Price a. a. O. S. 214 . . . the popularity of Mr. George's book was simultaneous with the occurrence of a serious and prolonged depression in the agriculture of the old world, which has rendered the landed classes, generally so called, aspecially distressed rather than a prosperous section of the community, yet the increasing tendency of the inhabitants of old and new countries alike to

gather together in towns has resulted in a marked rise of urban rent."

[29]) Recent Economic Changes. London 1890. S. 426.

[30]) Social Problems. S. 192 u. S. 226. Cond. of Lab. S. 19 f. Vgl. auch Single Taxe Review. Vol. 2. S. 2 ff.

[31]) a. a. O. S. 158.

[32]) a. a. O. S. 47.

[33]) Vgl. Sombart, Der moderne Kapitalismus. Bd. II. S. 178. u. von Mayer, Statistik 1897. II. S. 57.

[34]) Zit. nach Sombart, Deutsche Volkswirtschaft. S. 17 f.

[35]) Vgl. die Artikelserie Municipal Socialisme in der Times vom 16. 8, 23. 8., 28. 8., 2. 9. 1902. Dazu: „The Times v. Municipal Enterprise" in The Daily News vom 5. 9. 1902.

[36]) Wealth, Debt and Taxation Part. II. S. 406.

[37]) Vgl. Bryce a. a. O. Vol. I. S. 636.

[38]) Die Zahlen für 1854 und 1874 nach G. Brecht: Die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Stadtgemeinden Berlin 1875. Die Angaben für 1899/1900 nach dem statistischen Jahrbuche deutscher Städte.

[39]) Statistisches Jahrbuch deutscher Städte. 1902. S. 435.

[40]) Quaterly Journal of Econ. Vol. V (1896). S. 455.

[41]) Im Jahre 1878 stellte Adolf Wagner im Vereine für Socialpolitik folgende These auf: „Wie im Staate mufs zwar auch in der Kommune das Prinzip der Besteuerung nach Mafsgabe der Leistungsfähigkeit im ganzen vorwalten, aber nicht in demselben Grade wie dort. Nach der Art der kommunalen Aufgaben und Ausgaben und nach den wirtschaftlichen Wirkungen dieser Ausgaben auf die ökonomische Lage der einzelnen hat vielmehr das Prinzip der Besteuerung nach Mafsgabe des Interesses hier eine gröfsere Berechtigung und gestattet es auch leichter eine umfassendere Anwendung in der Kommune als im Staat. Vgl. auch Friedberg, Die Besteuerung der Gemeinden. Berlin 1877, S. 8 ff. u. Carl Braun, Vierteljahrsschrift 1866, Bd. II und sein Referat auf dem XI. Kongresse deutscher Volkswirte.

[42]) Vgl. Bastable: „The Taxation of Ground Rents." Econ. Jour. Bd. III. 1893. S. 259.

[43]) Schon im Jahre 1871 schrieb Enoch Ensley von Tennessee an den Gouverneur Brown, an der Wand des Sitzungssaales der gesetzgebenden Versammlung müsse in goldenen Buchstaben der Satz angebracht werden: „Never tax anything that would be of value to your State, could and would run away, or could and would come to

you." Derselbe Gedanke kehrt auch in amtlichen Schriftstücken häufig wieder s. u. a. im 8. Jahresbericht des Arbeitsamtes des Staates Illinois (1895, besonders S. 265 ff.).

[44]) So wird das amerikanische Lokalsteuersystem genannt im Comptroller's Annual Report to the Common Council 1894.

[45]) Yale Review 1900: The Local Tax Question S. 12.

[46]) Report of the Commissioners appointed to revise the laws for the assesment and collection of taxes in New York. 1871. S. 4.

[47]) Annual Report of the State Assessors. 1879. S. 23.

[48]) Paper read before the American Economic Association 24. 8. 1892.

[49]) Municipal Affairs. Vol. I. 1897. S. 329 ff.

[50]) Die preufsische Finanzreform durch Regulierung der Gemeindesteuern. Berlin 1881. S. 42.

[51]) Vgl. insbesondere R. C. L. T. Min. of Ev. Vol. 1. App. Part. 1 S. 31 ff.

[52]) „The ground values at present escape, in the great majority of cases, all share of contribution to local taxation." C. H. Blunden Memoranda. S. 194.

[53]) The London Programme. S. 198.

[54]) Reports from the Consuls of the United States. Vol. XXVIII. Washinghton 1888. S. 715.

[55]) In einer Eingabe des Londoner Grafschaftsrates an das Haus der Gemeinen am 16. Mai 1890 heifst es speziell mit Rüsksicht auf die Wirkungen des Lokalsteuersystems in London: The hardship of the rating system is felt more acutely in London than in many other large towns, owing to the circumstance that in London the leasehold system has prevailed, and comparatively few plots of land are occupied by persons who have a permanent interest in them. We have reason to believe that this state of things is felt very generally throughout London, not only as a hardship, but as an injustice which admits of remedy. Several London vestries have passed resolutions protesting against the existing system. Vgl. auch C. T. H. 1890. S. 355 f.

[56]) Final Report of R. C. L. T. 1901. S. 112.

[57]) R. C. L. T. Min of Ev. Vol. IV. S. 257,

[58]) Staats- und Gemeindesteuern. Vierteljahrsschrift für Volkswirtschaft. Bd. XIV. II. Teil. 1866 S. 1 ff.

[59]) Vgl. Adickes, Kommunalabgabengesetz. Kommentar und Studien über die weitere Entwicklung des Gemeindesteuerwesens.

Tübingen 1894, sowie Zeitschrift für die gesamte Staatswissenschaft. Jahrg. 1894. S. 410 ff. u. S. 583 ff.

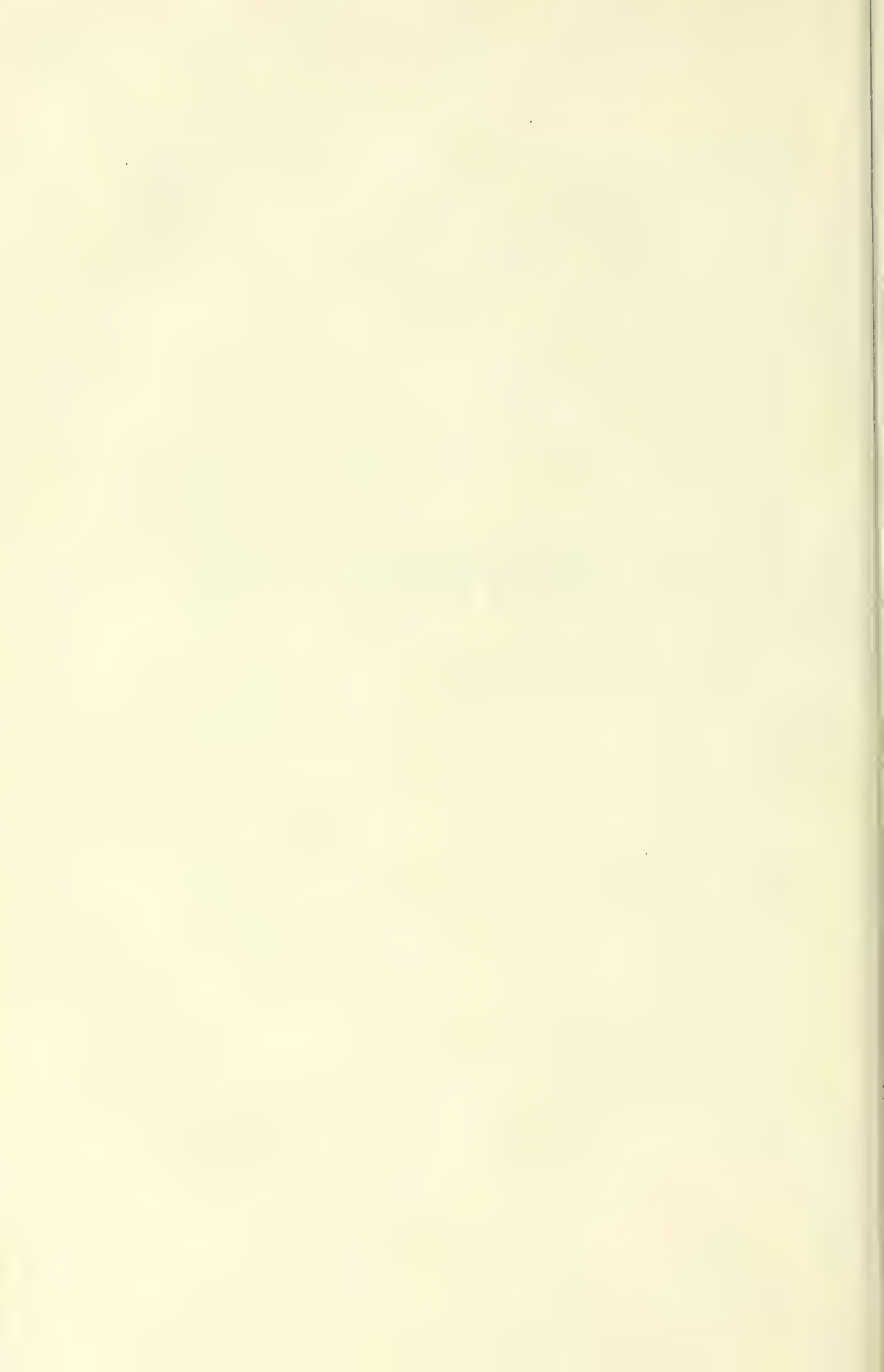
[60]) Die Denkschrift ist abgedruckt in einem Beilageheft zum Verwaltungsarchiv von Schulzenstein und Keil. Motive zitiert nach Adickes, Kommunalabgabengesetz S. 20.

[61]) Der moderne Kapitalismus. Bd. II. S. 473.

[62]) Liefmann in Schmollers Jahrb. 1902. S. 219.

[63]) Für die Erfolge der Bodenreformer kommen freilich noch andere Gründe als die im Texte genannten in Betracht; der aufmerksame Beobachter kann sich insbesondere des Eindrucks nicht ganz erwehren, dafs namentlich manche Freunde des „mobilen“ Kapitals angesichts der durch den Sozialismus drohenden Gefahr, die Bodenreformbewegung — wenn auch vielleicht ganz unbewufst — als eine Art Blitzableiter betrachten. Einen ähnlichen Gedanken spricht Herkner aus, wenn er meint, dafs für die Bodenreformbewegung fördernd gewesen sei, „die individualistische Abneigung gegen eine Bureaukratisierung und Verstaatlichung des ganzen Wirtschaftslebens, wie sie als Konsequenz des Kommunismus erscheint.“ Arbeiterfrage, II. Aufl., S. 354.

Hauptteil.



Erstes Kapitel.

Ackerboden- und Baubodenrente.

Kein Satz der theoretischen Sozialökonomik scheint mir so wohl begründet, fast möchte ich sagen, so selbstverständlich zu sein, wie die Grundrententheorie Ricardos. Freilich ist zu allen Zeiten die Zahl derer nicht gering gewesen, die mit einem der ersten Kritiker Ricardos überzeugt sind, daſs die Grundrententheorie „Unkraut in der politischen Ökonomie ist, und daſs ihr als verdientes Los beschieden sein müsse, unter der Last der eigenen Dummheit zusammenzubrechen". (Quarterly Review Vol. 36)

Derartige ungerechtfertigte Verdammungsurteile sind gewiſs zum Teil daraus zu erklären, daſs man sich nicht die Mühe gab, die Lehre selbst zu verstehen, daſs man insbesondere aus ihr manches entnehmen wollte, was nicht hineingelegt worden war.

Ricardo war sich wohl bewuſst, daſs seine Ausführungen nur Theorie sind, daſs sie für die Praxis keine unmittelbare Bedeutung haben, daſs sie lediglich ein Werkzeug sein können, welches richtig benutzt, allerdings auch dem praktischen Politiker wertvolle Dienste leistet. Unumwunden gab er in einem Briefe an Malthus zu, daſs er sei „too much disposed to undervalue the intermediate and temporary effects", fügt aber gleich hinzu, daſs Malthus diese ebenso sehr überschätze, wie er sie unterschätze.

Mir scheint nun, daſs die Gefahr in das eine oder andere Extrem zu fallen, besonders nahe liegt bei den Prob-

lemen der modernen Stadtwirtschaft. Es ist ja naturgemäfs, dafs blofs lokale und temporäre Wirksamkeiten und Wirkungen, wirtschaftliche Gebräuche und Gewohnheiten um so mehr in die Augen fallen, je begrenzter das Gebiet ist, welches es zu beobachten gilt. Es mag sein, dafs dann bei der Fülle der Gegenwirkungen das theoretische Gesetz manchmal ganz verdunkelt, vielleicht in sein Gegenteil umgekehrt erscheint, und vorschnell mag der Forscher dazu kommen, wirtschaftliche Theorien aufzustellen, wo es sich in Wirklichkeit nur um „intermediate and temporary effects" handelt, während anderseits ein gänzliches aufser acht lassen derselben zu Resultaten führen würde, die doch allzu hypothetisch wären, um die Grundlage für die Erörterung wirtschaftspolitischer Probleme zu bilden.

Das gilt insbesondere auch, wenn die Frage nach dem Wesen der städtischen Bodenrente, nach den Umständen, die ihre Höhe bilden, aufgeworfen wird.

Schmoller hat ganz richtig beobachtet[1]): „Die Verschiedenheit des Urteils über das Steigen der städtischen Bodenrente und des Häuserwertes scheint bei den einzelnen Schriftstellern wesentlich mit beeinflufst von verschiedener lokaler Beobachtung. Der eine hat Gegenden und Städte vor Augen mit mäfsiger Steigerung oder gar stillstehender Grundrente, wo eine grofse Spekulation fehlt, der andere hat die Gegenden und Städte beobachtet, wo die Spekulation und die Bauordnung ganz andere sind, wo ein starkes Mifsverhältnis von Angebot und Nachfrage, eine sehr starke Monopolrentenbildung, ja ihre Steigerung durch gefälschte Taxen und Preistreiberei vorhanden ist." Aber weil dem so ist, scheint es notwendig zu sein, sich zunächst auf deduktivem Wege einige Klarheit zu verschaffen, um sich nicht im Labyrinth der Tatsachen zu verirren.

Ich glaube, dafs Ricardo bei Aufstellung der Rententheorie nur an den Ackerboden gedacht hat. Manche seiner Verehrer behaupten allerdings das Gegenteil. Der Amerikaner Shearman führt z. B. aus[2]), dafs Ricardo, der sein ganzes Leben in London zugebracht habe, ganz gewifs auch die

städtische Bodenrente beachtet und sie in Gedanken mit eingeschlossen habe, als er sein Bodenrentengesetz formulierte. Seine „prinziples“ seien zu vergleichen mit den zehn Geboten, insofern als es ihm nur darauf angekommen sei, ein einziges, besonders klares Beispiel heraus zu greifen, um damit seine Regeln deutlich zu machen.

Rein äufserlich mag gegen diese Behauptung schon der Umstand sprechen, dafs Ricardo dem zweiten Hauptstück mit dem Titel „Von der Rente“ ein solches über die Bergwerksrente folgen läfst, obwohl er ausdrücklich betont, dafs auch hier das nämliche Grundgesetz gelte, das er für die Ackerbaurente aufgestellt habe. Vor allem aber ist zu beachten, dafs die theoretischen Schriften Ricardos doch zugleich hervorragend praktisch in dem Sinne waren, als es sich darin um Probleme der Zeit handelte, wo sie geschrieben wurden, nicht um mögliche Probleme der Zukunft, oder solche der Vergangenheit. Die städtische Bodenrente war jedoch im Anfange des 19. Jahrhunderts kein Problem. In jener Zeit war ein auffallend hoher unverdienter Wertzuwachs in der Stadt so selten, dafs die Gerichte es wagen durften, in solchen aufsergewöhnlichen Fällen Urteile zu sprechen, die man heutzutage für unmöglich halten würde. So entschied im Jahre 1811 Lord Ellenborough: „That wherever a man had so peculiarly favorable situated a piece of property that he had power to exact monopoly rates, it was part of the doctrine of the common law to limit him to reasonable rates so as to prevent him from taking an undue proportion of other men's wealth, because the policy of the Englisch law frowned upon monopoly and favored freedom.“

Der erste, welcher eine theoretische Bemerkung über den städtischen Bauboden macht, ist, soweit ich sehe, William Thompson der Ältere. In dem Abschnitte seiner Untersuchung über die Grundsätze des Reichtums, wo er nachweisen will, dafs Reichtum durch Arbeit erzeugt werde, sagt er: „Der Wert von Baugrund hängt von der Menge der in Fuhren oder anderer Form geleisteten erforderlichen Arbeit ab und der W a h r s c h e i n l i c h k e i t einer

schnelleren Veräufserung oder Vermietung. Alle diese Werte lassen sich auf geleistete Arbeit zurückführen[3])."

Etwas gröfseren Raum gewährt Sismondie in der 1827 erschienenen zweiten Auflage seiner „neuen Grundsätze" der Besprechung des städtischen Bodenertrages. Er weist darauf hin, dafs in den Städten Westamerikas, die erst vor zehn Jahren gegründet seien, in den besseren Stadtteilen der Boden viel teurer sei als in den schönsten Strafsen Londons. Im übrigen macht er hinsichtlich der städtischen Grundrente folgende Bemerkung: zuweilen ruhe der Nettoertrag, den die Natur gewähre, vollständig, während der Nettoertrag, den das Eigentum dem Monopol verdanke, an Wert zunehme. Die Gärten im Umkreise einer gröfseren Stadt brächten einen sehr erheblichen Zins: baue man jetzt eine Geschäftsstrafse durch diese Gärten, so werde der Boden vollständig aufhören zu produzieren, aber doch viel teurer verkauft werden, als wenn er von den reichsten Ernten bedeckt wäre. „Der Eigentümer wird sich den Vorzug des Ortes bezahlen lassen und aufserdem alle Früchte, auf deren Hervorbringung er verzichtet. Diese Verpachtung von Grund und Boden, den man daran verhindert, Früchte hervorzubringen, findet man in allen aufstrebenden Städten[4])."

In ähnlicher — sagen wir es nur — oberflächlicher Weise äufsert sich John Stuart Mill über die Baubodenrente[5]).

Mit Recht konnte jedenfalls Adolf Wagner in seiner Grundlegung der politischen Ökonomie sagen[6]): „Der Boden als Standort und das private städtische Grundeigentum ist in der Nationalökonomie bis vor kurzem noch sehr wenig genauer untersucht, meist nur nebenbei . . . berührt worden. Dies ist ein grofser Mangel."

Heute freilich darf man wohl behaupten, dafs die städtische Bodenrente in einem Mafse das allgemeine Interesse erregt, wie die Ackerbodenrente es nie vermochte. Es kann daher auch nicht wunder nehmen, dafs ihr die Wissenschaft in der Gegenwart erhöhte Aufmerksamkeit schenkt.

Die Ansicht derer, dafs der Ertrag des städtischen Bau-

bodens wesentlich verschieden sei von demjenigen des Ackerbodens, hat in neuerer Zeit namentlich Pantaleoni in eingehender Weise zu vertreten gesucht. Er kommt zu dem Ergebnis, dafs zwischen Ackerbodenrente und Baubodenprofit folgender Unterschied bestehe [7]): Während die eigentliche Bodenrente infolge des Gesetzes vom abnehmenden Ertrage sich ergebe, weil bei gleichbleibenden Preisen die Produktionskosten verschieden seien, leite sich umgekehrt der Profit beim Baulande von der Tatsache her, dafs die Preise verschieden seien, während die Produktionskosten dieselben blieben.

Pantaleoni sieht richtig, dafs hier ein gewisser Unterschied liegt, aber er überschätzt seine Bedeutung erheblich. Für die Ackerbodenrente ist ebenso wie für die Baubodenrente die Lage von Bedeutung; Verschiedenheit der Lage bedeutet aber zugleich eine Verschiedenheit der Kosten, sei es positiver Kosten in Form von erhöhter Auslage für Transport, für Zeitverlust und dergl. oder negativer Kosten in Form von entgehendem Gewinne. Nur weil infolge Verschiedenheit der Lage die dem Mieter entstehenden Kosten verschieden sind, scheinen auch die Preise verschieden zu sein. Im grofsen und ganzen darf man auch für die städtische Bodenrente den Satz aufstellen, dafs sie entsteht, weil bei verschiedenen Kosten die Preise gleich bleiben, wenn es auch in der Stadt von dieser Regel noch weit mehr Ausnahmen geben mag als auf dem Lande.

Der Unterschied besteht lediglich darin, dafs das Moment der negativen Kosten bei der Ackerbodenrente zurücktritt, und dafs Transportkosten unmittelbar zur Fortbewegung der die Rente in sich schliefsenden Früchte erforderlich sind, während dagegen das „Rentenmittel“ bei der Baubodenrente d. h. das Gebäude selbst untransportabel ist, also nicht direkt, sondern nur indirekt Transportkosten verursachen kann.

Der Umstand, dafs das Rentenmittel bei dem Ackerboden transportabel ist, bei dem Bauboden dagegen nicht, scheint mir allerdings ein wichtiger Unterschied zu sein.

Änderungen in den Verkehrsbedingungen, in der Konkurrenz, Standortverlegungen des Kapitals, Verlegung von wichtigen öffentlichen Anstalten usw. sind Umstände, welche die Höhe der städtischen Bodenrente sehr beeinflussen, denen aber der Rentenberechtigte ganz machtlos gegenübersteht, weil er nicht wie ländliche Grundrentner das Rentenmittel verpacken und in einen Eisenbahnwagen werfen kann. Deshalb wird der Eigentümer eines Grundstücks vernünftigerweise mit dem Hausbau warten, bis er einigermafsen sicher gehen kann, dafs die vermehrte Nachfrage nicht nur vorübergehend sondern dauernd ist; um so mehr weil ein längerer Zeitraum vergeht, bevor das neu zu errichtende Haus bezogen werden kann. Anderseits ist wohl zu beachten, dafs der städtische Mieter aus Gründen, die wir alsbald kennen lernen, bei weitem nicht so leicht zu transportieren ist wie das Rentenmittel des Ackerbodens.

Während ferner beim Ackerbau in kürzeren oder längeren Zeiträumen das Kapital, das in den Boden gesteckt wird, durch bald intensivere, bald extensivere Bewirtschaftung je nach der Konjunktur verändert werden kann, ist der Baubodenrentner genötigt, abgesehen von den Reparaturen, eine einmalige in Zukunft nicht mehr zu vermindernde und meist auch ohne wesentlichen Schaden nicht zu vermehrende Kapitalaufwendung zu machen; die Rücksichtnahme auf deren Verzinsung und Amortisation erschwert ihm in der Regel die Anpassung an die jeweiligen Bedürfnisse erheblich. Das alles bewirkt, dafs bei dem städtischen Bauboden die Ausgleichung von Angebot und Nachfrage nicht unwesentlich schwerfälliger ist als beim Ackerboden.

Daraus folgt, dafs es für die Ware „Haus“ einen weit weniger bestimmten Marktpreis gibt, als wie für die Ware Getreide, bei ersterer ist das Individuum viel mehr auf sich angewiesen, als bei letzterer; das ist es wohl auch, was Sidney Webb vorschwebte, als er vor der Kommission über Town Holdings betonte, dafs die Höhe der Rente viel mehr abhängig sei von dem Handel zwischen Landlord und

Tenant als von irgend einer Frage der ökonomischen Rente, und dafs der Spielraum für Angebot und Nachfrage hierbei weit gröfser sei als man gemeinhin annehme[8]).

Das alles vermag jedoch nicht die Tatsache zu erschüttern, dafs der städtische reine Bodenprofit ebenso wie der ländliche eine Differentialrente im Sinne Ricardos ist. Daraus ergibt sich, dafs die städtische Bodenrente als Faktor der Preisbildung wenigstens auf die Dauer nicht wirkend sein kann, sondern ihrerseits erst durch den Preis des Rentenmittels, d. h. durch den Mietpreis bestimmt wird, ganz entsprechend dem Satze Ricardos: „Der Getreidepreis ist nicht hoch, weil eine Rente bezahlt wird, sondern eine Rente wird bezahlt, weil der Getreidepreis hoch ist.“ Und wenn Ricardo weiter sagt, dafs Korn nicht billiger werden würde, wenn die Landeigentümer auf die Rente verzichteten, so wird man auch hier ähnliches in Bezug auf die städtische Grundrente sagen dürfen.

Es sind nicht nur Theoretiker, die solche kühne Behauptungen aufstellen, in schärfster Weise tritt für sie z. B. der hervorragende holländische Staatsmann, der frühere Ministerpräsident N. G. Pierson in seinem ausgezeichneten „Leerboek der Staatshuishoudkunde“ ein[9]).

Ja selbst einer der hervorragendsten Bodenreformer der Gegenwart, Michael Flürscheim, erklärt in seinem neuesten, in englischer Sprache erschienenen Werke: „Rent (Miete) determines landvalues, not land values rent“ und damit steht die wichtige Konsequenz, die er zieht, im Einklange: „We must once for all make up our mind that economic rent is not an exaction of the land-owner, but t h e r e s u l t o f i n e v i t a b l e c o n d i t i o n s[10]).“

Aber es handelt sich da um Theorie, kann sie nicht mit dem nötigen Tatsachenmaterial belegt werden, so geht man achtlos an ihr vorüber.

Sehen wir daher, in wie fern die in den theoretischen Sätzen ausgesprochene „Tendenz“ durch eine auf den tatsächlichen Verhältnissen fufsende Analyse von Angebot und Nachfrage modifiziert wird.

Dafs der Preis durch Angebot und Nachfrage bestimmt wird, ist hier wie überall nur eine bedingt richtige Zwischenantwort, als solche hat sie aber bei städtischen Immobilien genau dieselbe Berechtigung wie bei mobilen Werten.

Die Bodenreformer wenden ein[11]: „Der Handel in Grund und Boden kann nur verglichen werden mit dem einer Ware, die zwar in grofsen Quantitäten vorhanden ist, die auch unvergänglich ist, von der aber nichts mehr produziert wird. Daher ist es durchaus unangebracht, das für Waren geltende Gesetz von Angebot und Nachfrage einfach auf den Grund und Boden anzuwenden.“ Setzt man Grund und Boden = „Mutter Erde“, wie es im Zusammenhange in diesem Falle geschieht, so kann man den Satz vielleicht als richtig gelten lassen, wenn man an den Ackerboden denkt.

Es gilt aber nicht für den Bauboden. Oder sollte wirklich zu glauben sein, dafs sich der Handel im städtischen Bauboden wesentlich ändern würde, wenn — sit venia verbis — unserem Planeten noch ein Stück zugesetzt oder die Ozeane in Festland verwandelt werden könnten? Falsch ist auch die Annahme, städtischer Bauboden könne durch Produktion nicht vermehrt werden. Ebenso gut wie man unangefochten von „Gold*produktion*“ spricht, kann man die Verwandlung des Ackerlandes in Bauland „Produktion“ nennen. Diese ist aber in der Gegenwart und für eine unabsehbare Zukunft — wenigstens quantitativ — regelmäfsig so gut wie gar nicht begrenzt[12].

Zweites Kapitel.

Die Nachfrage nach städtischem Baulande.

Mit Paul Schwarz stimme ich darin überein, dafs der städtische Grundwert bestimmt wird einerseits durch die Höhe des Erträgnisses eines Gebäudes, welches auf dem betreffenden Grund bei entsprechender Ausnutzung desselben errichtet werden kann, selbstverständlich unter Berücksichtigung nicht nur der effektiven Auslagen, sondern auch einer angemessenen Amortisation, anderseits durch den jeweilig geltenden Zinsfufs, welcher der Kapitalisierung dieses Erträgnisses zu Grunde gelegt werden mufs[13]). Offenbar ist dieser Satz ceteris paribus zu verstehen, daher ist es kein Beweis gegen die Richtigkeit desselben, wenn unter Umständen bei steigendem Zinsfufs auch der Grundwert in die Höhe gehen kann[14]); aber es handelt sich auch hier wieder um eine Zwischenantwort, es bleibt die Frage zu beantworten: Wie wird die Höhe des Erträgnisses eines Gebäudes bestimmt?

Adam Smith[15]) und wohl die meisten Nationalökonomen nach ihm gehen von der Überzeugung aus, dafs der Betrag, den der Mieter für seine Wohnung auszugeben pflegt; im allgemeinen eine feststehende Quote seines Einkommens sei, über die er nicht hinausgehe. Fordere man höhere Miete dann würde sich der Mieter eben mit einer weniger guten Wohnung zufrieden geben.

Diese Anschauung scheint sich auch Philippovich in seinem ausgezeichneten Referate bei den Verhandlungen des Vereins für Sozialpolitik in München anzuschliefsen.

Freilich formuliert er seine Ansicht sehr vorsichtig[16]: „Die gegebenen Einkommensverhältnisse und die Lebensgewohnheiten bestimmen die Summe, die man für die Miete auszugeben bereit sein wird. In jedem Augenblicke haben wir mit einem solchen bestimmten Maſse zu rechnen, wenn wir zu einer gegebenen Zeit, sagen wir 25 % unseres Einkommens für das Wohnen ausgeben und dabei ein Bodenpreis von x resultiert, so kann dieser nicht beliebig auf x und x I erhöht werden, denn die infolgedessen notwendige Steigerung der Mietzinse fände in dem gegebenen Einkommen eine schwer zu überwindende Grenze.“ Wie mir scheint, ist in dem angeführten zweiten Satze ganz übersehen, daſs nach dem ersten Satze auch die Lebensgewohnheiten als ein den Mietpreis bestimmendes Moment zu berücksichtigen sind.

Wird die Miete bei gleichbleibendem Einkommen gesteigert, so fragt es sich was stärker ist, die Scheu bei anderen Bedürfnissen mehr zu sparen, oder das Unbehagen, das man empfindet, wenn es sich darum handelt, eine Wohnung, an die man sich gewöhnt hat, aufzugeben, was zudem meist mit nicht unbedeutenden Umzugskosten verbunden ist. Natürlich wird diese Frage von Fall zu Fall verschieden beantwortet, aber eine gewiſse Regel läſst sich meines Erachtens dafür doch aufstellen.

Von den Schriftstellern, die der Frage, ob im Haushaltungsbudget der für die Miete ausgegebene Teil des Einkommens ein feststehender und infolgedessen die Nachfrage nach Wohnungen mit Steigen oder Sinken des Einkommens eine mehr oder minder wechselnde ist, oder ob das qualitative und quantitative Wohnungsbedürfnis auf Kosten anderer Bedürfnisse auch bei sinkendem Lohne die Tendenz hat, stabil zu bleiben, — von denen, die dieser Frage näher getreten sind, verteidigten namentlich in jüngster Zeit manche Schriftsteller zum Teil mit groſser Entschiedenheit die letztere Alternative. So insbesondere der Engländer Blunden[17], der sich dabei auf seine langjährige praktische Erfahrung beruft, ferner der scharfsinnige amerikanische

Finanztheoretiker Seligmann [18]. Er betont, dafs die Wohnung teils eine absolute Notwendigkeit, teils ein die soziale Stellung äufserlich kennzeichnender Luxus sei, die oberen wie die unteren Stufen suchten erst an manchen anderen Dingen zu sparen, ehe sie auf eine ihren bisherigen Lebensgewohnheiten entsprechende Wohnung verzichteten. Daher komme es, dafs sehr wesentliche Änderungen im Mietpreise doch nur sehr geringe Änderungen in der Nachfrage im Gefolge hätten.

Versuchen wir dem Probleme durch einiges induktives Material etwas näher zu kommen. Das Arbeitsamt von Massachusetts veranstaltete vor einigen Jahren eine Erhebung über die Kosten der Produktion, dabei wurden auch die Kosten der Lebensunterhaltung festzustellen versucht. Es ergab sich folgendes Bild von den Prozentsätzen, welche die einzelnen Familien für ihre Wohnungen auszugeben pflegten [19].

Verhältnis der Miete zu den gesamten Ausgaben.

	Maxim.	Min.	Mittel
Einkommen unter 200 Doll.	23,28	7,65	15,48
„ von 200—300 „	23.56	8,72	14.65
„ „ 300—400 „	19,17	10,75	14.98
„ „ 400—500 „	20,30	10,58	15,29
„ „ 500—600 „	18.19	9,22	15.15
„ „ 600—700 „	21,82	8,82	15,54
„ „ 700—800 „	22,74	7,76	15,60
„ „ 800—900 „	18,28	7,79	16,09
„ „ 900—1000 „	26,62	8,44	14,96
„ „ 1000—1100 „	19,11	6,78	15,12
„ „ 1100—1200 „	14,30	5,63	12,23
„ über 1200 „	18,35	7,21	12,59
Durchschnitt	19.21	10.26	15,05

Es zeigt sich in der obenstehenden Tabelle ein überraschend grofser Unterschied zwischen dem Maximum und Minimum, das bei gleichem Einkommen für die Wohnung aufgewandt wird. Sieht man sich in den einzelnen Staaten die Angaben genauer an, so findet man, dafs im all-

gemeinen der Satz aufgestellt werden kann, je reicher die Gegend desto mehr wird für die Wohnung aufgewandt, nicht nur absolut, was ja selbstverständlich ist, sondern auch relativ. Dies ist ja gewifs zum Teil eine Folge davon, dafs die Bevölkerung am meisten nach den wohlhabenden Orten drängt, aber es scheint mir zugleich eine Bestätigung eines Satzes zu sein den Pantaleoni [20]) ausspricht: „Più la civiltà progredisce, più sembra il lusso della casa formar parte del bilancio, delle spese necessarie anzichè delle voluttuarie.“ Je höher ein Arbeiter geistig und materiell emporsteigt, desto mehr lernt er die Annehmlichkeit einer guten Wohnung schätzen, desto mehr sträubt er sich in diesem Punkte etwas preis zu geben von dem errungenen standard of life, die einmal empfundene Behaglichkeit auf der einen, Eitelkeit und Stolz auf der andern Seite sind hier eben stärker als rein materielle Motive [21]).

Diese letzteren sind jedoch ebenfalls nicht selten die Ursachen, dafs Steigerung der Miete bei gleichbleibendem Lohne als das kleinere Übel erduldet wird, hauptsächlich deshalb, weil Wohnung und Erwerb so eng miteinander verbunden sind, dafs eine Trennung nicht möglich ist, ohne auch den letzteren ungünstig zu beeinflussen.

Die Bewegungsfreiheit des städtischen Mieters ist gewifs die Regel, aber diese Regel hat doch erhebliche Ausnahmen.

Nicht näher will ich hier auf die Umstände eingehen, welche die Verlegung des Wohnsitzes von einem Orte in einen anderen erschweren, oder gar unmöglich machen. Ich beschränke mich auf die inneren Wanderungen in der Stadt, auch da werden wir genug Hemmungen und Gegenwirkungen finden, welche die freie Bewegungsmöglichkeit in Frage stellen.

Am beweglichsten scheinen die untersten Klassen zu sein, sie haben keine kostbaren Möbel, die bei häufigem Transport leiden können, sie haben keine empfindlichen Nerven, die ihnen das Ein- und Auspacken, die zahllosen anderen Unannehmlichkeiten, die mit einem Umzuge verbunden sind, unerträglich machen, ihre Wohnungen sind auch meist

nicht derartig, dafs sie ihnen besonders lieb geworden sind.

Bei näherer Beobachtung wird man aber finden, dafs es in der Regel doch nur ein kleiner Kreis ist, innerhalb dessen die verhältnismäfsig zahlreichen Umzüge der ärmeren Bevölkerung stattfinden. Man hat gute Bekannte und Verwandte in der Nähe[22], man hat sich an die Nachbarschaft gewöhnt und weifs, dafs man sich in Notfällen auf sie verlassen kann, vor allem wird in vielen Fällen auch die Arbeitsstätte in der Nähe der Wohnungen sein[23].

Daher kommt es auch, dafs sogenannte Sanierungen, die darin bestanden, dafs man ganze Häuserreihen niederrifs und irgendwo anders in weiter Entfernung bessere Häuser errichtete, sehr häufig keinerlei praktischen Erfolg hatten. Es wurde nur erreicht, dafs die aus ihren alten Häusern vertriebenen Menschen sich in den benachbarten Strafsen zusammendrängten, wo dann die Miete noch unerschwinglicher wurde als in den alten Wohnungen, und Überfüllung bald die Regel war[24].

Auch die Königl. Kommission zur Prüfung der Wohnungsverhältnisse der englichen Arbeiter vom Jahre 1885 hatte sich mit der Frage zu beschäftigen, wie es komme, dafs in dem einen Teile Londons Überflufs an Arbeiterwohnungen bestehe, während in anderen Teilen die schrecklichste Überfüllung zu konstatieren sei. Die Antwort wurde im Sinne der obigen Ausführungen gegeben, namentlich brachte man eine Reihe von Beispielen, die zeigten, dafs viele Arbeiter gezwungen seien in unmittelbarer Nähe ihrer Arbeitsstätte zu wohnen. So müssen die Dockarbeiter unbedingt in möglichster Nähe der Docks wohnen: jeden Morgen um 6 Uhr sammeln sich an den Haupteingängen tausende von Menschen, welche beschäftigt zu werden wünschen. Die Zahl der erforderlichen Kräfte wechselt natürlich von Tag zu Tag, und nicht selten werden weit weniger gebraucht als sich zur Verfügung stellen, daher gilt es unter den ersten am Tore zu sein, wenn man bestimmt Arbeit erhalten will. In ähnlicher Lage wie die Dockarbeiter, befindet sich ein grofser Teil der in der Hausindustrie Beschäftigten; jeden

Morgen müssen sie bei den Arbeitgebern anfragen, ob Arbeit zu vergeben ist, diese haben aber durchweg ihre Wohnung in einigen wenigen Strafsen, wohin die Arbeiter und Arbeiterinnen seit langer Zeit gewohnt sind ihre Schritte zu lenken, wenn sie hausindustrielle Arbeit wünschen. Immer mehr Meister siedelten sich allmählich in dieser Gegend an, so dafs es für die Arbeiter geradezu eine Brotfrage wurde, alles aufzubieten, um in der Nähe der Arbeitgeber zu wohnen. Noch manche andere Beispiele für derartige „Quartierbildungen“ teilt der Bericht mit; doch werden die oben angeführten für unseren Zweck genügen[25]).

Nicht minder häufig als bei den unteren Klassen ist die Bewegungsfreiheit bei den höheren Klassen gehemmt. Wie die Arbeiter vielfach aus den angegebenen Gründen nicht in die Vorstadt ziehen wollen, so verlegen umgekehrt die wohlhabenden Schichten ihre Wohnung nur im Notfalle in die innere Stadt. In den äufseren Stadtbezirken ist das Wohnen in der Regel nicht nur gesunder, dort befinden sich auch hauptsächlich die neuen Häuser, deren Bau und Ausstattung „dem Fortschritt“, den diesbezüglichen Neuerungen und Verbesserungen entspricht usw.

Dazu kommt, dafs das Bestreben der reicheren Bevölkerung dahin geht, möglichst getrennt von der ärmeren zu wohnen. Paul Voigt[26]) bringt interessante Belege dafür bei, wie schon im Berlin des 16. Jahrhunderts der sozialen Differenzierung der Bevölkerung eine räumliche Trennung ihrer Wohnungen entsprach. Fast kann man sagen, dafs das, was für die ärmeren Klassen die Nähe der Arbeitsstätte ist, für die Reichen das Streben nach „exklusivem Luxus“ bedeutet[27]). Häufig wird der Boden in einer Strafse nur deshalb so hoch bezahlt, weil dort die „feinsten Leute“ zu wohnen pflegen, und der Wunsch, diese zu Nachbaren zu haben, ist nicht selten stärker, als das Bemühen, standesgemäfse Wohnung möglichst billig zu bekommen[28]).

Aus dem Gesagten geht meines Erachtens deutlich hervor, dafs in der Tat die Wohnungsmiete nicht ausschliefslich durch das Einkommen, oder, wie man in der

Regel dafür wird sagen dürfen, durch „die Produktivität der lokalen Arbeit“ (H. Dietzel) bestimmt wird, dazu können als weitere Bestimmungsgründe treten erstens die Rücksicht auf die Lage der Arbeitsstätte, zweitens Gewohnheit, Scheu vor dem Umzug usw., kurz ein pretium affectionis, drittens soziale Rücksichten.

Es ist sicher, dafs die Quote des Einkommens, welche namentlich in der Gegenwart für Miete ausgegeben wird, viel schwankender ist, als etwa Adam Smith annahm, aber doch wird für die Miete immer nur ein Teil des Einkommens verwendet, welcher nach Befriedigung der Bedürfnisse allerersten Ranges, insbesondere der Nahrungs- und Kleidungsbedürfnisse übrig bleibt. Ist die Nachfrage im Verhältnis zum Angebot eine grofse, so wird bald das Maximum der Summe, die im äufsersten Falle für Wohnung ausgegeben werden kann, erreicht sein. Dafs dies speziell bei Kleinwohnungen (ein oder zwei Zimmer) zur Zeit besonders in den gröfseren Städten Deutschlands durchweg der Fall ist, glaube ich annehmen zu dürfen, aus Gründen, die in späterem Zusammenhange ausführlicher zu erörtern sind.

Bis jetzt war nur die Rede von der Nachfrage nach Wohnungen im eigentlichen Sinne, von ihr ist zu unterscheiden die Nachfrage nach Geschäftsräumen. Dabei werden wiederum besonders zu betrachten sein: 1. Fabrikgebäude und Werkstätten, 2. Gebäude, in denen gewisse persönliche Dienste geleistet werden z. B. Häuser der Bankiers, der Advokaten, 3. Verkaufsläden.

Im ersteren Falle wird der Standort mit Vorliebe in der Nähe einer Transportgelegenheit, des Bahnhofs, des Flufses errichtet. Davon und von den meist nicht geringen Verlegungskosten abgesehen, dürften der Fabrikverlegung nur selten gröfsere Bedenken entgegenstehen, der Absatz wird dadurch in der Regel nicht beeinflufst, die Arbeitskräfte ziehen der Arbeitsgelegenheit nach. Anders verhält es sich mit den Handwerkern, die ihre Ware direkt an die Konsumenten verkaufen, sie werden sich gewöhnlich in der Nachbarschaft ihrer Wohnung eine Kundschaft sichern, und

dann auch später selten aus dem Stadtteile, in welchem sie diese erworben haben, verziehen.

In ähnlicher Weise spielt bei manchen persönlichen Diensten die Lage eine sehr wesentliche Rolle, mit Vorliebe wird z. B. der Spezialarzt seine Dienste in einem Hause anbieten, zu dem sich die Patienten schon aus „Gewohnheit“ im Bedürfnisfalle wenden. Der Bankier wird gerne bereit sein eine Vorzugsrente zu zahlen, um in der Nähe der Börse, der Rechtsanwalt, um in der Nähe des Gerichtes wohnen zu können.

Wenden wir uns nunmehr zu der besonders wichtigen Nachfrage nach Geschäftsräumen (Läden), so wird hier vorab eine Gruppe auszuscheiden sein, die kein besonderes Interesse in Anspruch nimmt. Es sind die Verkaufsläden, in denen unbedingt notwendige Lebensmittel und dergl. feilgehalten werden. Bäckerladen, Fleischerladen, Kolonialwarenhändler können in jedem Stadtteile bestehen. Solchen Geschäften mag vielleicht sogar der geringe Verkehr eines kaufkräftigeren Publikums im Villenviertel mehr wert sein, als der lebhafte Verkehr von Passanten in den inneren Bezirken der Stadt.

Anders steht es mit nicht unbedingt notwendigen Lebensmitteln, Gebrauchsgegenständen, Luxusartikeln usw. Die Bewohner der Stadt und des benachbarten Landes sind gewohnt, solche Dinge in bestimmten Strafsen der Stadt zu finden, dort drängen sich also wie die Käufer, auch die Verkäufer zusammen. Die Lage wird von ausschlaggebender Bedeutung.

Als Beweis, wie sehr der Verkehr eine Gegend zur Geschäftslage bestimmen mag, weist Paul Schwarz darauf hin, dafs in Wien am Stefansplatz, Graben, Kärnthnerstrafse, wo der Strafsenverkehr am lebhaftesten ist, für ein Geschäftslokal mit einer Tür und einem Schaufenster 4000—5000 Fl. an Mietzins gezahlt wird, während die unmittelbar daneben befindlichen Strafsen als Geschäftlage fast gar nicht in Betracht kommen: in diesen Gassen sind überhaupt fast keine Geschäftslokale und eines der wenigen dort

vorkommenden Geschäfte zahlt kaum den fünften Teil eines gleichgrofsen nicht hundert Schritte entfernten Geschäftslokales am Graben[29]).

Wie der Handwerker meist genötigt ist, seine Werkstätte innerhalb eines bestimmten Bezirkes zu lassen, so ist der Geschäftsinhaber sehr häufig gezwungen, weitgehende Opfer zu bringen, um sein Geschäft in demselben Hause aufrecht erhalten zu können. In einem der R. C. L. T. vorgelegten Memorandum heifst es mit Rücksicht auf die Kaufleute in der City Londons, dafs es für sie „absolutely essential" sei, dafs ihr Geschäft in demselben Hause bleibe, und dafs ein Umzug in dem weitaus gröfsten Teile der Fälle schweren Verlust bedeuten würde[30]).

Es ist auch gewifs wohl möglich, dafs folgende Geschichte, welche vor einiger Zeit in der „Täglichen Rundschau" erzählt wurde, den Tatsachen entspricht: Jemand hatte im Jahre 1892 einen kleinen Laden in Berlin für 1000 Mk. gemietet; alle zwei Jahre wurde die Miete gesteigert, bis sie im Jahre 1900 2200 Mk. betrug. Trotz aller Tüchtigkeit und der gröfsen Anstrengung war es unmöglich, diese Miete heraus zu wirtschaften. Der Mann mufste seine Kundschaft aufgeben und irgendwo anders wieder von vorne anfangen, immer mit der Angst im Herzen, dafs ihn auch dann die Mietssteigerungen um den Lohn aller Arbeit bringen würden[31]).

Sehr bezeichnend ist es, dafs der Ladenbesitzer, der umziehen mufs, nicht selten, wie wir es ja jeden Tag in den Mittel- und Grofsstädten beobachten können, Vorsorge trifft, dafs sein bisheriges Ladenlokal einige Zeit unbenutzt bleibt, falls nicht der vorsichtige Vermieter dies vertragsmäfsig verhindern kann, damit die alte Kundschaft möglichst in das neue Lokal, auf das grofse Plakate aufmerksam machen, hinübergezogen wird. Freilich wird in der Regel dieser Zweck nur unvollkommen erreicht, der Konkurrent wird gewöhnlich wesentlichen Vorteil von der vis inertiae der Kundschaft haben, nach Eröffnung seines

Geschäfts in dem Laden, an den sie sich einmal „gewöhnt" hat.

Hervorgehoben werden mufs an dieser Stelle, dafs besonders bei Geschäftshäusern selten ein zuverlässiger Mafsstab besteht dafür, dafs der Preis, der gefordert wird, auch wirklich den Vorzügen, die das betreffende Haus bietet, entspricht. Die Frage, ob das anscheinend vorzüglich gehende Geschäft mehr der Lage, oder mehr der Firma und der geschickten Leitung des Inhabers zu danken ist, wird in den meisten Fällen aufserordentlich schwer zu beantworten sein. Mit Nachdruck betont wurde dies von verschiedenen Sachverständigen in der C. T. H., unter andern auch von S. Webb, der meinte, es komme alles dabei auf das „Experiment" an. Immer und immer wieder habe er bemerkt, dafs Leute beispielsweise für einen Laden, der höchstens 100 £ pro Jahr wert sei, 150 £ bezahlten. Für eine kurze Zeit werde der hohe Mietpreis entrichtet, bis eben der betreffende Mieter bankerott sei[32]).

Webb scheint mir jedoch solche Einzelfälle in ihrer Bedeutung zu überschätzen, und dadurch veranlafst zu werden, die Gesamttendenz aus dem Auge zu verlieren. Gerade bei Geschäftshäusern wird der Eigentümer wohl besorgt sein, den Bogen nicht zu straff zu spannen, weil ein finanzieller Zusammenbruch eines Geschäftsinhabers in der Regel den Wert des von ihm benutzten Lokales herabzudrücken geeignet ist. Tatsächlich sind Bankerotte von Geschäftsleuten infolge zu hoher Ladenmiete verhältnismäfsig so selten, dafs das Experiment doch nicht so schwierig zu sein scheint, wie Webb annimmt.

Es kann nicht dem geringsten Zweifel unterliegen, dafs aus den oben angegebenen Gründen die Grundrenten-Steigerung in den sogenannten Geschäftsgegenden noch um vieles beträchtlicher ist als in den eigentlichen Wohnvierteln. Das hebt unter anderen auch Sombart hervor unter Hinweis auf Berlin[33]). Aus den Drucksachen der R. C. L. T. stelle ich folgende Zahlen zusammen[34]), die den der Besteuerung zu Grunde gelegten Wert des Grund und Bodens

und der Gebäude in der City und in der Grafschaft Londons angeben. Dieser Steuerwert betrug in der City

1897	4481	Mil. £
1895	4218	„
1890	3899	„
1885	3613	„
1880	3324	„
1875	2692	„
1871	2534	„

In der Londoner Grafschaft

1897	31630	Mil. £
1895	30003	„
1890	27878	„
1885	26019	„
1880	21883	„
1875	20888	„
1871	17429	„

Der Zuwachs betrug also von 1871—1897 in der City 1950 Mil. gleich 77 %, in der Grafschaft 14201 Mil. £ gleich 81 %. Dabei ist aber zu beachten, dafs bereits 1871 die City so gut wie ganz bebaut war, während in der Grafschaft damals ein grofser Teil des Landes weil unbebaut zum Ackerbodenwerte eingeschätzt wurde, der, mittlerweile bebaut, in der Folgezeit starke nominelle Steigerung des Steuerwertes veranlafste. Obwohl daher die obigen Zahlen bereits genügend andeuten, dafs der unverdiente Wertzuwachs im Zentrum gröfser ist als in den übrigen Teilen der Stadt, geben sie doch noch kein genügend klares Bild von der Rentensteigerung in der City im Vergleich zu derjenigen im übrigen London. Es ist notwendig, den Flächenraum hier und dort ins Auge zu fassen[35]). Dieser betrug in der City 668 acres, das ist wenig mehr als eine engl. Quadratmeile, während die Grafschaft sich über ungefähr 112 engl. Quadratmeilen erstreckte. Mithin belief sich von 1871—1897 der Wertzuwachs in der City auf zirka 1950 £, wohingegen er sich in der Grafschaft auf rund 125 £ beziffert. Diese Zahlen können natürlich auf Ge-

nauigkeit keinen Anspruch erheben, aber sie geben uns doch jedenfalls das Recht zu behaupten, dafs im Zentrum Londons der unverdiente Wertzuwachs pro Flächeneinheit mindestens 10 mal gröfser war als in den übrigen Stadtteilen.

Noch eins will ich hier gleich hinzufügen: Im Stadtinneren ist der Bauwert im Verhältnis zum Grundwerte ein weit geringerer als in den vom Zentrum entfernteren Stadtteilen. Die Folge davon ist, dafs dort nicht nur der unverdiente Wertzuwachs gröfser, sondern auch das Einkommen pro Flächeneinheit sicherer ist, vor allem deshalb, weil gewisse zur Erhaltung und Sicherung der Gebäude nötigen Kosten relativ geringer sind. Ich stelle den Boden und Bauwert in einigen Londoner Stadtteilen, wie er von G. L. Gomme vor der Royal Com. on Lokal Taxation angegeben wurde, zusammen:

	Bodenwert:	Bauwert:
City . .	3 923000	1 500 000
St. James	424 000	540 000
Poplar .	88 500	394 000
Mill End	95 000	398 000

Der Bodenwert der City betrug also trotz ihrer mächtigen Paläste 261 % des Bauwertes, während er sich in einer Vorstadt wie Poplar nur auf 22 % belief[36].

Weil der Boden in den Geschäftszentren immer kostbarer wird, ist man bemüht, ihn nach Möglichkeit auszunutzen. Bald wird er zu teuer sein, um als Wohnstätte zu dienen, auch in den oberen Stockwerken werden Verkaufsräume eingerichtet[37]). Die über Nacht in den Geschäftsvierteln wohnende Bevölkerung nimmt infolgedessen beständig ab. Es ist das die Erscheinung der sogenannten Citybildung. Die Nachtbevölkerung der Londoner City betrug

1851	129000
1861	113000
1871	70000
1881	51000
1891	38000
1898	30000

Gleichzeitig stieg die während des Tages in der City beschäftigte Bevölkerung von 170 000 im Jahr 1866 auf 301 000 im Jahr 1891[38]).

Diese Erscheinung beschränkt sich nicht etwa blofs auf die City, aufser dieser kommen insbesondere die Stadtteile Westminster, Holborn, Finsbury, Bethnal Green, Stepney, St. Pancras in Betracht, im ganzen ist dies etwa eine Elipse, deren Mittelpunkt die St. Paul's Cathedrale ist. In diesem Teile Londons nahm die Bevölkerung in dem Jahrzehnt 1881/91 um 259049 Personen, 1891—1901 um 235234 Personen ab. Das sind rund ½ Mill. Menschen, die vom Zentrum nach aufsen gedrängt wurden[39]).

In Berlin betrug die Bevölkerung:

	Oktober 96	Oktober 99[40])
i. d. Dorotheenstrafse	11500	10900
i. d. Friedrichstrafse	5900	5500
i. Cöln	10400	9500
i. Alt-Berlin	18600	16100

Dieselbe Erscheinung haben wir zu beobachten in Paris, New-York, in Rom; aber auch in manchen gröfseren Mittelstädten[41]).

Dafür hier ein Beispiel[42]): Giefsen ist eine Stadt, wo manches, was unsere Wohnungspolitiker fordern, in höherem Grade erreicht ist als in den meisten anderen Städten: Der „Lückenbau" ist eine seltene Erscheinung, die Behausungsziffer ist mit 14,83 weit niedriger als der Durchschnitt deutscher Städte (24,9). Über die städtische Bodenpolitik läfst sich nur Gutes berichten. Die Stadt hat grofse Summen in Grund und Boden angelegt, überall hat sie sich mit mehr oder weniger Gelände zwischen die anderen Besitzer legen können. Und doch erhebliche Steigerungen der Grundrente, Steigerungen, die im Zentrum, in der Altstadt unverhältnismäfsig höher waren als in den Aufsenzonen. An den Hauptstrafsen der Altstadt wurden erzielt pro Quadratmeter:

1892 . . 40,00
1895 . . 100,00
1902 . . 250—350,00.

Dagegen betrug beispielsweise der Preis des qm

auf einer Hauptverbindungsstraſse der Altstadt mit der Neustadt, dem Seltersweg

1887 15,00
1892 18,00
1897 25,00
1903 . . . . . 30—50 Mk je nach den

Entfernungen vom Zentrum der Stadt.

Immer zahlreichere Personen finden im Zentrum der Stadt Beschäftigung, immer weniger können jedoch dort Wohnung finden; die Folge ist natürlich, daſs zunächst in der Nachbarschaft dieser Geschäftsgegenden, dann weiter bis zur Peripherie hin eine Steigerung der Miete und damit der Bodenrente infolge der vermehrten Nachfrage stattfinden muſs. Mit Philippovich bin auch ich überzeugt, daſs die Hauptquelle des steigenden Bodenwertes im Zentrum der Stadt liegt, daſs die Bodenwertsteigerung in den äuſseren Bezirken, wo die Bodenspekulation angeblich die Ursache der Preissteigerung sein soll, tatsächlich viel mehr die Konsequenz der Bewegung im Inneren ist[43]).

Dieses Kapitel möchte ich nicht schlieſsen, ohne vorher den Leser bitten, sich zu vergegenwärtigen, wie schwankend sich in den einzelnen Zeiträumen die äuſseren Ursachen, die für die Nachfrage nach Wohnungen maſsgebend sind, gestalten.

Ein Blick in die Statistik zeigt, wie auſserordentlich verschieden schon der verhältnismäſsige Zuwachs der Bevölkerung in den einzelnen Perioden ist. In den letzten drei Jahrfünften betrug z. B. die relative Zunahme der Bevölkerung

	1885/90	90/95	95/00
in Berlin . . .	20,03	6,24	12,58
in den Vororten	64,11	61,97	47,03

Betrachten wir die Bevölkerungsbewegung in Berlin etwas genauer, so erhalten wir folgendes Bild (nach dem statistischen Jahrbuche der Stadt Berlin):

Bewegung der Bevölkerung in Berlin.

Jahr	Mehrzuzug		Geburtsüberschufs	
	überhaupt	pro Mille d. Bev.	überhaupt	pro Mille d. Bev.
1885	30 328	23,49	13 659	10,58
1886	35 942	26,87	11 613	8,68
1887	34 919	25,15	16 830	12,12
1888	38 248	26,55	18 755	13,01
1889	42 091	28,10	14 618	9,76
1890	33 784	21,77	16 051	10,34
1891	9 517	5,98	18 584	11,68
1892	2 421	1,51	18 281	11,35
1893	4 775	2,93	13 742	8,44
1894	1 902	1,15	16 982	10,33
1895	9 262	5,58	13 576	8,17
1896	24 570	17,46	17 780	10,47
1897	15 140	8,74	18 711	10,96
1898	27 212	15,34	18 936	10,68

Zu bemerken ist, dafs in den genannten Jahren eine gröfsere Vermehrung im Militärbestande nur 1893 stattfand. In diesem Jahre betrug die Zunahme der Militärpersonen Berlins 3600. Weichbildveränderungen kamen in dieser Zeit nicht vor.

In anderen Städten ist das Schwanken der Bevölkerungsentwicklung nicht minder grofs. In Magdeburg betrug die Bevölkerungszunahme in den einzelnen Volkszählungsperioden seit 1871 im Gebietsumfange der Stadt[44])

von 1871—1875 durchschnittlich jährlich 1,81 %
„ 1875—1880 „ „ 2,34 %
„ 1880—1885 „ „ 3,26 %
„ 1885—1890 „ „ **5,36 %**
„ 1890—1895 „ „ 1,21 %
„ 1895—1900 „ „ 1,42 %

Nach Heinecke[45]) nahm der Wanderungsüberschufs in sieben deutschen Städten mit 100000—200000 Einwohnern gegenüber dem Vorjahre zu, bezw. ab: 1896: + 32,6 %; 1897: + 6,3 %; 1898: + 23,3 %; 1899: — 8,8 %; 1900: — 0,2 %; 1901: — 26,4 %.

Ebenso schwankend ist die jährliche Durchschnittszahl der neu gegründeten Familien, d. h. der Eheschliefsungen in den Städten, die natürlich für die Nachfrage nach Wohnungen von besonderer Bedeutung sind. In 48 deutschen Städten mit über 50000 Einwohnern schwankte diese Zahl von

1895—1901 zwischen 6,42 und 12,41 pro Mille. Betrachtet man die Gesamtzahl der städtischen Eheschliefsungen in den einzelnen Jahren in ihrem Verhältnis zu den entsprechenden Zahlen des Vorjahres, so finden wir für dieselbe Zeit als Maximum eine Zunahme von 9,53 %, als Minimum eine Abnahme von 2,65 %.

Wie überaus verschieden ist ferner die Zunahme des Einkommens der Bevölkerung in den einzelnen Städten! Vom Tausend der Bevölkerung entfielen physische Veranlagte[46])

In den Städten der Provinzen	auf die Einkommen					
	von 900—3000 Mk.			über 3000 Mk.		
	1892	1903	Unterschied	1892	1903	Unterschied
Rheinland	96,7	149,7	+ 53	19.0	22,1	+ 3,1
Westfalen	112,8	158,6	+ 45,8	16,5	18,4	+ 1,9
Schlesien	76,3	90,4	+ 14,1	18,2	21,1	+ 2,9
Sachsen	93,8	118,7	+ 24,9	19,0	21,6	+ 2,6
Brandenburg	88,7	129,7	+ 41	17,3	25,3	+ 8
Posen	63,5	71,9	+ 7,4	14,0	16,2	+ 2,2
Berlin	161,5	221,2	+ 69,7	27,8	29	+ 1,2

Hier mufs auch erwähnt werden, dafs manche Städte ein bestimmtes individuelles gewerbliches Gepräge besitzen. Die Ausgleichung der Konjunkturen in den verschiedenen Industriezweigen hat daher gerade für viele Städte nicht den günstigen Einflufs, den wir so häufig für das ganze Staatsgebiet beobachten. Die industrielle Differenzierung der Städte geht bei uns zwar noch lange nicht so weit, wie in den Vereinigten Staaten; aber Beispiele dafür gibt es auch in Deutschland; ich nenne nur Krefeld, wo 15,6 %, also beinahe ein Sechstel der Bevölkerung in der Textilindustrie tätig; von der Entwicklung dieser Industrie ist daher die ganze Stadt in hohem Mafse abhängig[47]).

Als Ergebnis dieses Kapitels glaube ich den Satz aufstellen zu dürfen: Es gibt kein volkswirtschaftlich relevantes, menschliches Bedürfnis, dessen Quantität und Qualität so schwer im voraus zu schätzen ist, wie das Wohnungsbedürfnis in der modernen Stadt. Daher ist die Forderung, die Zahl der leerstehenden Wohnungen müsse 3 % der Gesamtzahl betragen, eine fast unbegreifliche sozialökonomische Verirrung.

Drittes Kapitel.

Das Angebot von städtischem Baulande.

Als in London gegen Ende des 16. Jahrhunderts die Bevölkerung rasch zunahm, und die Grundrente im Innern der Stadt stark in die Höhe ging, da suchte man nach den Ursachen dieser Erscheinung, und der Scharfsinn der damaligen Staatsmänner hatte sie bald gefunden: es waren, so meinte man, zu viel Häuser in London gebaut worden, dadurch werde die Bevölkerung vom platten Lande in die Stadt gelockt, der Verkehr werde gröfser, und die Häuser im Zentrum profitierten davon mehr als billig sei. So wurde schon unter Elisabeth im Jahre 1596 bis zur nächsten Session des Parlaments jede Bautätigkeit untersagt. Die Wirkungen waren stärker als man erwartet hatte; noch lange nachher fürchtete man eine Wiederholung des Verbots: „it frighted the builders ant obstructed the growth of the City," so erklärt ein Schriftsteller der damaligen Zeit. Erst unter Karl I. blühte die Bautätigkeit wieder auf, unterdessen war jedoch die Bodenrente in der alten Stadt noch weiter gestiegen, in der Gegend vom Charing Cross und Strand betrug die Steigerung innerhalb weniger Jahrzehnte 60—80 %. Im Jahre 1556 wurde von neuem ein Gesetz gegen die Bautätigkeit erlassen unter dem Titel: „An Act for preventing the Multiplicity of Buildings in and about the suburbs of London [48])."

Auch Friedrich Wilhelm I. schien anzunehmen, daſs emsige Bautätigkeit ein starkes Anwachsen der Städte verursachen werde; da er aber gerade das wollte, ihm sehr viel an dem „Flor der Städte" gelegen war, tat er genau das Gegenteil von dem, was englische Staatsmänner für gut gehalten hatten, er ermutigte seine eigenen Staatsbürger so energisch zum Bauen, daſs Streckfuſs den König unter den heimlichen Flüchen der durch den Hausbau verarmten Bürger durch die Straſsen Berlins reiten läſst[49]).

Wir haben heute für derartige Verwechslungen von Ursache und Wirkung nur noch ein überlegenes Lächeln, und doch scheint es, als wenn auch heute von dem durchaus überwiegenden Teile der deutschen Theorie und Praxis ein ganz ähnlicher Fehler gemacht wird, indem man behauptet, daſs die hohe Grundrente, welche hohe Mietpreise verursache, im wesentlichen eine Folge der künstlichen Eindämmung des Angebotes durch die berüchtigte Bodenspekulation sei.

Es wiederholt sich hier nur, was in der Geschichte der Volkswirtschaft so häufig ist. Wenn die Zinsen stiegen, waren das die bösen Kapitalisten schuld, die ihr Geld nicht billig genug hergeben wollten, wenn das Brot im Preise stieg, machte man die Bäcker und Kornhändler verantwortlich usw.

Schon in den beiden vorhergehenden Kapiteln ist diese Theorie, wie ich hoffen darf, erschüttert worden. Sehen wir nunmehr, ob sie einer genaueren Analyse des Angebotes gegenüber standhalten kann.

Zunächst dürfte es angebracht sein, einige theoretische und praktische Vertreter der hier zu bekämpfenden Bodenspekulationstheorie zu hören:

Adolf Wagner[50]), unstreitig derjenige deutsche Gelehrte, der am frühesten die groſse Bedeutung der städtischen Bodenfrage erfaſst und seit Jahren dem Problem seine volle Aufmerksamkeit widmet, führte im Jahre 1901 in einem öffentlichen Vortrage folgendes aus, nachdem er darauf hingewiesen hatte, daſs nach den Ermittlungen von Paul Voigt

das Terrain am Kurfürstendamm in den 30er Jahren des verflossenen Jahrhunderts einen Wert von annähernd 50000 Mk. gehabt habe:

„Aus 50000 sind 50 Mill. geworden, oder in Prozenten berechnet eine Steigerung des Wertes um 100000%! Ja, wenn man sich das vergegenwärtigt, so sieht man, dafs wirklich hier eine sehr ernste Frage angeschnitten wird; denn bei diesen 50 Mill handelt es sich nicht um hineingewandte Arbeit, um hineingewandte Kapitalien, sondern es handelt sich in der Tat nur darum, dafs hier im Grunde zunächst nur fiktive Werte durch alle möglichen Spekulationen um so viel höher emporgetrieben und kapitalisiert worden sind. Wenn wir 4% rechnen, so müssen 2 Mill. dafür gezahlt werden, dafs dieser Grund und Boden als Privateigentum Gegenstand der Spekulation war, und so im Werte gesteigert ist.

Diese 2 Mill. müssen auf irgendeine Weise von den dort wohnenden Leuten gezahlt werden, natürlich zu dem, was sie mit Recht zahlen als eigentlichen Mietzins für das zur Herstellung der Bauten gebrauchte Kapital und die darauf verwendete Arbeit.

Diese 2 Mill. sind unendlich mehr als das, was früher auf dem Boden in alter Zeit an Grundlasten und dergl. gelegen hat, und was man zum Teil im Laufe des Jahrhunderts erst abgelöst hat. Es ist wahrhaft komisch, hier immer von dem Drückenden der alten Grundlasten in der „berüchtigten" Feudalzeit zu sprechen, Lasten, die sehr mäfsig waren gegenüber diesem Zinsbetrag von 2 Mill., den nun endlose Generationen ein für allemal tragen müssen. Das kommt erst zu dem Mietzins hinzu, der aus dem eigentlichen Kapitalbauwert hervorgeht."

In ganz ähnlichen Anschauungen scheint ein Erlafs der preufsischen Minister des Inneren, des Handels und des Kultus vom 19. März 1903 zu wurzeln, es heifst dort: „Die heute herrschenden Mifsstände haben ihre Hauptquelle in der ungesunden Bodenspekulation, die sich freilich zum Teil mit Erfolg nur nach Abänderung der Gesetzgebung bekämpfen lassen wird." Man darf also nicht überrascht sein, wenn demnächst die Bodenspekulationstheorie zur Grundlage für ein neues Gesetz gemacht wird[51]).

Auch Adickes, der sich ganz besonders verdient gemacht hat durch Förderung der praktischen Lösung des städtischen Bodenproblems, erklärt, dafs die Spekulation der

hauptsächlichste Grund der ungesunden Steigerung des Grundwertes sei[52]).

Selbst die städtischen Grundeigentümer scheinen nicht gegen den Strom schwimmen zu wollen, wenigstens schreibt die Berliner Grundbesitzerzeitung am 24. Dezember 1899: „Die Ansicht von der Gefährlichkeit der Grundstückspekulationen tagt in Hausbesitzerkreisen seit geraumer Zeit und von den Hausbesitzervereinen machen hinsichtlich dieser Erkenntnis nur die wenigen eine unrühmliche Ausnahme, die von Bauspekulanten begründet sind, beziehungsweise unter dem Einflusse solcher Personen stehen."

So kann man sich nicht wundern, daſs das, was eigentlich jedem „unbefangenen Gemüt" selbstverständlich sein sollte, was in der Vergangenheit, ebenso wie in der Gegenwart von zahlreichen Autoritäten der Volkswirtschaftslehre betont wurde, daſs der Bodenpreis in erster Linie durch den Mietwert und nicht umgekehrt der Mietpreis in erster Linie durch die Bodenrente bestimmt werde, als es von Philippovich in seinem bereits mehrfach erwähnten Vortrage von neuem öffentlich ausgesprochen wurde, nicht nur den nationalökonomischen outsiders etwas ganz Eigenartiges, noch nicht Dagewesenes zu sein schien[53]).

Freilich Philippovich und Genossen gelten als „Theoretiker", und da ihre Theorie zurzeit nicht modern ist, glaubt man, sie abtun zu dürfen mit dem Hinweis auf die grüne Praxis, die eben ganz anders aussehe als die graue Theorie. Ehe ich daher meine theoretischen Erörterungen wieder aufnehme, möchte ich zunächst einigen Praktikern das Wort geben, Praktikern freilich, die nicht durch eine falsche Theorie beeinfluſst sind.

Da das Verwechseln von Ursache und Wirkung immer und überall sehr beliebt war und ist, so kann man ohne weiteres vermuten, daſs sogar unter den praktischen Engländern die Meinung verfochten wird, daſs die Grundbesitzer an der Peripherie der Städte, weil sie ihr Land nicht schnell genug bebauten, schuld seien an der Wohnungsnot im Inneren[54]). In wie weit diese Ansicht durch die Tatsachen

bestätigt werde, glaubte die R. C. L. T. prüfen zu müssen, sie legte daher einer Reihe von Sachverständigen diesbezügliche Fragen vor[55]).

F. F. Wainwright, Architekt und Surveyor in Liverpool, seit 43 Jahren praktisch tätig, Mitglied des Stadtrats von Liverpool erklärt: „Mir ist kein Fall bekannt geworden, wo Land, das reif war zum Bauen, mit Absicht vom Markte ferngehalten wurde, im Gegenteil kann ich Beispiele dafür anführen, wo auf Grundstücke grofse Summen zwecks Aufschliefsung verwandt wurden, die später trotzdem nicht verkauft werden konnten.“

George Spencer Mathews, Landagent und Surveyor in Birmingham, 40 Jahre lang praktisch tätig, sagt aus: „Es ist behauptet worden, dafs die Grundeigentümer absichtlich ihr Land vom Markte fern halten, obwohl es reif zum Bauen ist. Es mag das zuweilen vorkommen in einer Gegend, deren Bodenwert rapid in die Höhe geht, um dadurch eine höhere Rente zu sichern; in diesem Falle ist das Zurückhalten schliefslich für die Gesamtheit von Nutzen, denn je höher die Grundrente, um so höher wird der Wert der Gebäude sein, die auf dem Grundstücke errichtet werden. Indessen ist im allgemeinen die entgegengesetzte Tendenz zu beobachten. Die Grundeigentümer sind nur zu ängstlich bemüht, ihr Einkommen durch Schaffung von Grundrenten zu steigern, so wird Land oft als Bauland auf den Markt gebracht, bevor es wirklich baureif ist. Gebäude mögen dann errichtet werden, die nicht für die Lage passend sind, und der Wert der ganzen Gegend wird dadurch herabgedrückt.“

W. H. Warner, Landagent und Surveyor in London behauptet auf Grund 30jähriger Erfahrung:

„Sehr wenige Eigentümer sind töricht genug, ihr Bauland festzuhalten, wenn ihnen ein angemessener Preis dafür bezahlt wird; in den wenigen Fällen, wo Land zurückgehalten wird, ist die Folge ein Verlust für den Eigentümer . . . . . Viele Eigentümer erlitten grofsen Schaden, weil sie zu eilig waren, der Nachfrage zuvor zu kommen,

dadurch dafs sie grofse Auslagen machten infolge Anlegung von Strafsen und dergl., in der Hoffnung, dadurch Bauunternehmer anzulocken. Es ist nichts Ungewöhnliches, derartige Strafsen zu sehen, die mit Gras überwachsen sind."

Ähnlich wie die Genannten, äufserten sich einige andere Sachverständige vor derselben Kommission, ebenso verschiedene Zeugen von der C. T. H.[56]).

Vor der Kommission über die Wohnungen der Arbeiterklassen im Jahre 1885 betonte aufser anderen der Earl of Shaftesbury, der neben seinen reichen praktischen Erfahrungen offenbar ernstliche theoretische Studien der Frage gewidmet hatte und sich als warmer Anwalt der ärmeren Bevölkerung zeigte, dafs die Rente gesteigert sei durch die Konkurrenz der Mieter und nicht durch den höheren Preis der Bodenkosten. Auch er war mithin gegen die Bodenspekulationstheorie[57]).

Was für England zutrifft, gilt natürlich auch für andere Länder.

„Aber nicht für Deutschland!" So werden mir in seltener Übereinstimmung, mit gröfser Bestimmtheit zahlreiche Gelehrte und Ungelehrte entgegnen, die sich mit der städtischen Bodenfrage teils gründlich, teils oberflächlich, teils gar nicht beschäftigt haben.

Jäger äufsert sich in seinem bekannten Buche „Die Wohnungsfrage" folgendermafsen:

„Fast jede Grofsstadt ist durch einen Ring von Spekulationsland blockiert. Kapitalistische Hände haben bei der Stadterweiterung das Gesetz von Angebot und Nachfrage ausgeschaltet, indem sie das beste Gelände aufkauften und dann mit der Abgabe desselben zurückhalten. Eine wirtschaftliche Ursache für diese Zurückhaltung liegt darin, dafs der Gewinn aus Bauland d. h. der steigenden Rente des unbebauten städtischen Bodens müheloser ist, als der Gewinn vom bebauten Boden, bezw. aus der Vermietung von Häusern. Durch diese spekulative Zurückhaltung der Baugelände wird die Stadterweiterung künstlich gehemmt und besonders die Errichtung billiger Wohnungen für die breiten Volksmassen mehr oder weniger unmöglich gemacht."

Mit rhetorischem Schwunge verkündet ähnliches der Bodenreformer L. Eschwege[59]):

„Es ist das Wesen der Spekulation, den Tatsachen vorauszueilen,

und, indem sie schon jetzt mit der sicheren Wahrscheinlichkeit rechnet, dafs in 20 Jahren sich die Bevölkerung der grofsen Städte vermehrt haben wird, kauft sie die noch unbebaut liegenden Terrains und wartet. Das Bedürfnis nach Boden wächst, sie wartet. Die Mieten im Zentrum steigen und drängen die Bevölkerung an die Peripherie, sie wartet. Der Staat baut Vorortbahnen; die Spekulation begrüfst dies mit einem weiteren Aufschlag ihrer Forderungen. Die Gemeinde kanalisiert, pflastert, was könnte natürlicher sein, als dafs die Spekulation ihre Ansprüche erhöht. Sie wartet und wartet, um so gröfser ist ihr Gewinn."

In Wirklichkeit sind in Deutschland die Verhältnisse für die Bodenspekulation sogar noch weniger günstig als in England, weil in der Regel das Bodeneigentum in der Nachbarschaft der Städte mehr zersplittert ist. Eine Ringbildung ist infolgedessen bei uns besonders schwierig. Dort sind Eigentümer des Baubodens durchweg Grofsgrundbesitzer, die ruhig abwarten können, bis für sie fast jedes Risiko ausgeschlossen ist, während in Deutschland der Boden vielfach in Händen von kapitalschwachen Spekulanten ist, die zu einer möglichst rachen Ausnutzung desselben gezwungen sind.

Neuerdings hat nun allerdings Pohlmann[60]) dem Ausdrucke „künstliches Zurückhalten" eine derartig weite Interpretation zuteil werden lassen, dafs auf ihrer Grundlage eine wissenschaftliche Diskussion fast unmöglich erscheint. Nach Pohlmann bedingt nämlich schon das blofse Dazwischentreten des Spekulanten ein „künstliches Zurückhalten . . ." „Wäre er nicht dazwischen getreten, so hätten bona fide Reflektanten das Land zum Preise erstehen können, den er selbst bezahlte. Dann wäre es eben nicht künstlich zurückgehalten worden." Ich registriere diese Äufserung hier nur, es wird sich Gelegenheit bieten, darauf zurückzukommen.

Sehen wir uns die theoretische Grundlage der Behauptung, dafs die Spekulation den Bodenpreis „mache", an, so werden wir im wesentlichen nur die eine zum Schlagwort gewordene Phrase finden: das städtische Bauland ist Monopol, oder wie diejenigen sagen, die besonders vorsichtig sein wollen, Quasi-Monopol. Ist das richtig?

Von einem wirklichen Monopol kann nur dann die Rede sein, wenn ein einzelner oder eine Gruppe von Monopolisten gänzlich ohne wirksame Konkurrenz auf dem Markte

stehen, in diesem Falle wird allerdings der Preis sein „the highest which can be squeezed out of the buyers“ (Adam Smith)[61]).

Eberstadt wendet sich gegen diese Definition, sie ist ihm offenbar nicht weit genug. „Seit wir,“ so meint er[62]), „eine freie gewerbliche Produktion haben, also seit dem 13. Jahrhundert, wird der Ausdruck Monopol nur gebraucht, um das Bestehen und die Benutzung einer wirtschaftlichen Übermacht zu bezeichnen.“

Was heifst: „Wirtschaftliche Übermacht?“ Bei jedem Handel ist doch einer fast stets „stärker“ als der andere. Würde die Definition Eberstadts berechtigt sein, so wäre freilich die Welt voller Monopole, das Monopol würde dann die Regel, die freie Konkurrenz die seltene Ausnahme sein.

Ebensowenig ist es natürlich richtig, wenn Pohlmann die Behauptung aufstellt: „Wenn das Bodeneigentum eine mitsteigernde Kraft hat, falls in einer Hand vereinigt, so hat es dieselbe auch, wenn auf zwei, drei oder mehr Personen verteilt.“ Dafs Monopol und freie Konkurrenz nicht durch eine scharfe Grenzlinie geschieden werden können, ist selbstverständlich. Deshalb bleibt aber doch die Lehre Adam Smiths, dafs Monopolpreis und Konkurrenzpreis im schärfsten Gegensatze zu einander stehen, wahr: „The price of monopoly is upon every occasion the highest which can be got. The natural price, or the price of free competition, on the contrary, is the lowest which can be taken, not upon every occasion, indeed, but for any considerable time together.“

Da dasjenige, was der einzelne für Miete ausgeben kann und will, begrenzt ist, wenn auch nicht in dem Mafse, wie man prima facie anzunehmen geneigt ist, so würde es selbst dann, wenn der Bauboden wirklich Monopol wäre, nicht möglich sein, den Bodenpreis beliebig zu steigern. Das gibt auch Adolf Wagner zu, ohne allerdings Konsequenzen daraus zu ziehen; er sagt: „Im allgemeinen haben die Baustellen und städtischen Grundstücke in einem bestimmten

Zeitpunkte unter den gegenwärtigen Verhältnissen schon einen Maximalwert. So beliebig höher treiben kann man den Wert der Grundstücke keineswegs." [63])

Darf man aber nun in der Tat von einem „Monopol" der städtischen Grundeigentümer sprechen? Es scheint mir, dafs die Frage weder einfach zu bejahen, noch einfach zu verneinen ist. Seligmann [64]) meint, dafs wohl in der Vergangenheit, wo die Städte von hohen Mauern eingeschlossen gewesen seien, ein Monopol der städtischen Grundeigentümer denkbar gewesen sei, nicht aber in der Gegenwart. Ich bin nicht ganz derselben Ansicht.

Nach der Höhe und Eigenart der Baugrundrente möchte ich, im wesentlichen Pierson folgend, die Ortschaften zivilisierter Völker in vier Gruppen einteilen:

Erstens: Der Boden wirft überhaupt keine Baugrundrente ab, weil das Bauland in Fülle vorhanden ist, und die Lage keinen wesentlichen Einflufs ausübt: Dörfer, in denen die Häuser weit voneinander liegen, umgeben von Ackerland, das jeder Zeit zum Werte der kapitalisierten Ackerrente zu kaufen ist.

Zweitens: Der Boden ergibt ebenfalls keine Baubodenrente, doch nur deshalb, weil ein früher blühender Ort, etwa infolge Verlegung oder Untergangs einer lokalen Industrie dem Verfalle entgegengeht. Die Wohnungen stehen in Fülle leer, die Miete bringt kaum das ein, was zur Verzinsung der Baukosten, zur Deckung der Reparaturkosten und Steuern nötig ist.

Drittens: Von dem Boden wird die normale Rente erzielt, wie wir sie in unseren aufstrebenden Städten beobachten: aufsteigend von Null an der äufsersten Peripherie und einigen besonders ungünstig gelegenen Enklaven, zu einer die Verzinsung des Baukapitals vielleicht um ein mehrfaches übersteigenden Höhe in der Richtung auf das geschäftliche Zentrum der Stadt.

Viertens: Es ist eine Monopolrente vorhanden. Hierher gehört auch die City in der Stadt. Doch mufs zugegeben werden, dafs es Fälle geben kann, wo tatsächlich die

Konkurrenz für das ganze Gebiet, das als Bauland für die Stadt in Betracht kommt, ausgeschlossen oder doch so gut wie ausgeschlossen ist.

Fälle der letzteren Art sind mir in Deutschland nicht bekannt geworden. Habersbrunner erwähnt, dafs in Tübingen die Ausdehnung der Stadt „an den orographischen Verhältnissen der nächsten Umgebung ein schier unüberwindliches Hindernis finde, und dafs daher der noch bebauungsfähige Boden eine monopolartige Stellung besitze." Inwiefern das zutrifft und ob in Tübingen die Grundrente dadurch wesentlich beeinflufst wird, vermag ich nicht zu beurteilen[65]. Eine „starke Besitzkonzentration" soll nach Feig in Düsseldorf durch die private Spekulation Platz gegriffen haben. Dem Werte nach seien 41 % des Baulandes im Besitze von 52 Eigentümern gewesen. Selbstverständlich ist eine solche Besitzkonzentration bei weitem noch nicht stark genug, um die Konkurrenz wirksam zu unterbinden[66].

In England gibt es tatsächlich einige Städte, deren Boden im wesentlichen das Eigentum von einem oder zwei Grundherren ist, so z. B. Bootle, Hudersfield, Devonport, Greenock. Doch auch hier hat sich gezeigt, dafs rücksichtslose Ausnutzung des Monopols schliefslich der eigene Schade des Eigentümers ist. Die Bevölkerung von Greenock stieg von 1744 im Jahre 1801 auf 69230 im Jahre 1881, dann aber hörte das weitere Wachsen infolge der wenig liberalen Bodenpolitik der beiden Grundherren, die über das gesamte Areal der Stadt verfügten, auf, 1891 war die Bevölkerungsziffer bereits im Vergleich zu derjenigen von 1881 absolut zurückgegangen. Die zu versteuernde Grund- und Gebäuderente belief sich 1885/86 noch auf 491000 £, 1889/90 nur noch auf 387000 £[67]!

Vorübergehend ist ein Monopol ferner in folgendem Falle denkbar: nehmen wir an, eine Stadt nimmt plötzlich infolge unerwarteter Ereignisse einen grofsen Aufschwung.

dann wird gewiſs sofort neues Bauland aufgeschlossen und bebaut werden, aber ehe dadurch genügende Konkurrenz geschaffen ist, vergehen mindestens 1—2 Jahre, während dieser Zeit haben die Eigentümer des Grund und Bodens, der mit solchen Häusern bebaut ist, die zu der gegebenen Zeit besonders begehrt sind, etwa Arbeiterhäuser oder Beamtenwohnungen, für kurze Zeit, sofern sie nicht kontraktlich gebunden sind, die Vorteile eines Monopolisten.

Dies wird um so fühlbarer werden, wenn nicht rechtzeitig Straſsen für den Anbau in ausreichendem Maſse fertiggestellt sind[68]).

Endlich kann ein Monopol dadurch entstehen, daſs zwar genügend Bauland angeboten wird, aber nicht genügend Bauunternehmer geneigt sind, eine bestimmte Art von Wohnungen herzustellen, obwohl gerade auf diese die Nachfrage gerichtet ist.

Dieser Fall ist tatsächlich in vielen modernen Kulturländern, ganz besonders aber in Deutschland eingetreten. Trotzdem die kleinen Wohnungen sich scheinbar so auſserordentlich glänzend rentieren, scheuen sich doch heute in gleicher Weise die Unternehmer, Wohnhäuser für die ärmeren Schichten zu errichten und die Hausbesitzer, an solche ihre Wohnhäuser zu vermieten. Eigene praktische Erfahrungen als Armenpfleger, ebenso wie eine Reihe von Berichten aus zahlreichen Städten des In- und Auslandes haben es mir zur Gewiſsheit gemacht, daſs hierin eine Hauptursache der gegenwärtigen Wohnungsfrage liegt.

Darüber, daſs die Unternehmer nur ungern Wohnungen für die ärmere Bevölkerung erbauen, berichtet der Engländer Sargant[68]) und der Amerikaner A. F. Weber[69]), letzterer unter Hervorhebung, daſs dies namentlich in Deutschland zu Miſsständen geführt habe.

Unter den deutschen Schriftstellern, die mit Nachdruck die hier in Rede stehende Tatsache betonen, nenne ich nur die beiden Sozialdemokraten Lindemann (F. Hugo)[70]) und Richard Calwer. Letzterer schreibt: „Man hat im

vorigen Jahre (1901) äufserst viel von Wohnungsmangel gesprochen, aber ein solcher besteht, genau besehen, doch nur für kleine Wohnungen, namentlich für Arbeiterwohnungen. Dagegen ist an Spekulationsbauten, an grofsen und teuren Wohnungen kein Mangel mehr. Im Gegenteil, hier ist in zahlreichen Orten schon seit längerer Zeit gleichfalls eine Überproduktion vorhanden . . . . . . Gegen den Bau von kleinen Wohnungen besteht aber nach wie vor eine grofse Abneigung der Bauunternehmer. Die Abneigung richtet sich nicht sowohl gegen das Erstellen von kleinen Wohnungen überhaupt, als gegen den Bau von Häusern mit vorwiegend, oder mit nur kleinen Wohnungen, weil solche Häuser des aufserordentlich hohen Risikos und der vielen Widerwärtigkeiten wegen schwer Abnehmer finden[71])".

Im Verwaltungsberichte des Rates der Stadt Leipzig für das Jahr 1898 (herausgegeben 1900) wurden für die Bauspekulation folgende Leitsätze aufgestellt[72]):

1. von der Herstellung grofser Wohnungen ganz abzusehen,
2. mittlere Wohnungen nur nach Bedarf herzustellen, dagegen
3. alle Kraft auf die Schaffung kleiner Wohnungen mit 1 oder 2 heizbaren Zimmern zu verwenden.

„Werden diese Lehren nicht befolgt," so hiefs es, „vielmehr die Bautätigkeit in der bisherigen Weise fortgesetzt, so ist es nicht ausgeschlossen, dafs in nicht zu ferner Zeit eine Überproduktion von mittleren und gröfseren Wohnungen und dadurch eine schwere Schädigung der Grundbesitzer eintritt, während der Mangel an kleinen Wohnungen nicht nur fortbestehen, sondern sich noch verschärfen dürfte." Im folgenden Jahre mufste konstatiert werden, dafs die Bauunternehmer die Warnungen nicht beachtet hatten, infolgedessen war das Angebot von grofsen Wohnungen bereits zu stark.

Die Schwierigkeiten für die zum Verkauf stehenden Grundstücke, zu den verlangten Preisen Käufer zu finden,

wurden immer gröfser. Auch unter Verzicht auf die vorausgesetzte Spekulationsprämie konnte es nicht mehr gelingen, die Immobilien freihändig anzubringen und die Zwangsversteigerung war der „unfreiwillige Ausweg und unvorhergesehene Abschlufs einer spekulativen Tätigkeit“. Im ersten Halbjahre 1904 mufsten in Leipzig 204 Grundstücke mit einem Taxwerte von über 12 Mill. Mk. zwangsweise veräufsert werden, Zahlen, die den Durchschnitt der letzten Jahre für dieselbe Periode um das Doppelte übersteigen. Und doch klagte und klagt man in Leipzig noch weiter über Mangel an Kleinwohnungen.

Dafs das Angebot von kleinen Wohnungen abnimmt oder doch nicht so zunimmt, wie man wünscht, ist ganz natürlich. Infolge des sozialen Geistes der Zeit ist die Gesetzgebung — und zwar durchaus mit Recht — immer mehr den Wünschen des vierten und fünften Standes entsprechend umgestaltet worden. Das gilt insbesondere auch für das Mietverhältnis. Das Mietrecht des B. G.-B. ist für die Mieter insofern günstig, weil nach § 554 der Vermieter erst dann das Recht hat ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist das Mietverhältnis zu kündigen, wenn der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung des Mietzinses im Verzug ist. Deshalb und mit Rücksicht darauf, dafs der Kreis der pfändbaren Sachen sehr eingeschränkt worden ist, dafs insbesondere nur die eingebrachten Sachen des Mieters, nicht alle eingebrachten Sachen haften, halte ich es für durchaus glaubwürdig, wenn versichert wird, dafs sich hin und wieder „kleine Mieter“ überhaupt an der Zahlung der Miete durch häufigen Wechsel der Wohnung vorbeidrücken, dafs die letzte vor dem Auszuge fällige Miete nicht bezahlt wird, ist eine ganz gewöhnliche Erscheinung, selbst in einer Mittelstadt wie Bonn, wie Verfasser persönlich festzustellen häufig in der Lage war.

Vielleicht darf ich hier zur Illustration einen praktischen Fall anführen, dessen Einzelheiten ich selbst auf Grund der sorgfältig geführten Buchungen des Eigentümers nachgeprüft habe. Im Januar 1899 kaufte sich in einer rheinischen Stadt ein Küchenchef ein Haus, grofs 61 qm, 2 Stock hoch, im ganzen 11 Räume enthaltend; der Kaufpreis betrug

18400 Mk., erschien nicht zu hoch, denn das Haus brachte an 3—4 Familien vermietet eine Miete von 1000—1100 Mk. ein. Es war auchbei dem Mangel an kleinen Wohnungen stets vermietet. Auf dem Hause lastete eine erste Hypothek in Höhe von 7000 Mk. zu 4%. Der Ankäufer hatte sich 400 Mk. erspart, besafs aufserdem eine Lebensversicherungspolize im Werte von zirka 500 Mk., damit fing er an. 400 Mk. zahlte er an, der Rest wurde als zweite Hypothek zu 4½% auf das Haus eingetragen, und die Lebensversicherungspolice noch zudem als Faustpfand hinterlegt. Von wenigen Tagen abgesehen, waren alle Zimmer des Hauses bis zur jüngsten Zeit stets vermietet. Der nominelle vertraglich vereinbarte Mietpreis betrug durchschnittlich zirka 1050 Mk. pro Jahr. Also hätte der Eigentümer bis 1. Juli 1904 eine Einnahme von rund 5500 Mk. an Miete erzielen müssen. Von den 19 Mietern, die während der genannten Zeit das Haus bewohnten, bezahlten nur drei oder vier während der Mietzeit ihre Miete pünktlich. Kein einziger verliefs das Haus, ohne nicht einen Rest Miete (letzte Termine) schuldig zu bleiben.

Pfändungsversuche wurden wiederholt gemacht, hatten aber nur in einem Falle ein positives Ergebnis. Im Laufe des Jahres 1899 hatte der Eigentümer das Haus auf drei Jahre zu 1000 Mk. pro Jahr als ganzes vermietet, aber nur für kurze Zeit kam der Mieter seinen Verpflichtungen nach. Es wurde gepfändet, der Mieter erhob Einspruch, die gepfändeten Sachen gehörten nicht ihm, sondern dem Möbelhändler. Es wurde auf Räumung geklagt; der Mieter verstand es in gewandter Weise den Prozefs Monate hindurch aufzuhalten. Endlich wurde das Haus zwangsweise geräumt. Der Schaden für den Eigentümer war um so erheblicher, weil sich nunmehr auch herausstellte, dafs das Haus durch den Mieter arg verwahrlost worden war, und erhebliche Reparaturkosten erforderte. Im ganzen hatte der Eigentümer bis 1. Juli 1904 eine Bruttoeinnahme von nur 4100 Mk. Dem standen aber gegenüber Auslagen an „Gerichtsvollzieher, Anwalt und Gericht“, in Höhe von 175 Mk., „Steuern, Wassergeld“ 228 Mk., Reparaturen 280 Mk. — alles in allem darf man die Nettoeinnahme im Laufe der 5½ Jahre höchstens auf 3300 Mk. ansetzen, d. h. nicht weniger als ca. 40% der vertragsmäfsigen Sollmiete gingen dem Eigentümer verloren. Übrigens ist er schon seit längerer Zeit mit Zahlung seiner Zinsen im Rückstande, und das Subhastationsverfahren ist eingeleitet.

Dazu kommen die sanitären Vorschriften, auch sie sind mit Freuden zu begrüfsen, aber man darf nicht übersehen, dafs sie das Vermieten von kleinen Wohnungen häufig fast unerträglich machen.

In den Zeitungen wurde jüngst folgender Fall aus einer rheinischen Mittelstadt erzählt: „Ein kleiner Hausbesitzer, der seine Ersparnisse

verwendet hatte zum Ankauf eines Häuschens, erschien vor Gericht. Er hatte richterliche Entscheidung beantragt, weil er auf Grund eines Ortsstatuts in Strafe genommen worden war; er hatte nämlich geduldet, dafs in einer von ihm vermieteten Wohnung mehr Personen hausten als zuläfsig war. Gefragt, warum er die Strafe nicht bezahlt habe, da doch die zugrunde gelegten Tatsachen bewiesen seien, erklärte er, dafs die Wohnung ohne sein Wissen und gegen seinen Wunsch überfüllt gewesen sei, dafs im übrigen die Mieter keinen Pfennig der ausbedungenen Miete gezahlt, dagegen das Haus in einen Zustand versetzt hätten, der jeder Beschreibung spotte und zu alldem solle er nun noch bestraft werden. Das gehe über seine Fassungskraft hinaus."

Solche Fälle sind nicht selten. Gewifs ist es zu billigen, dafs Staat und Gemeinde in immer höherem Mafse den unteren Schichten der Bevölkerung ihre Fürsorge zuwenden, aber man kann nicht verlangen, dafs ein kleiner Teil der Bürger die Kosten tragen soll.

Steigt für den Mieter die Gefahr, dafs er einen Teil der Miete verliert, werden durch sanitäre Verordnungen seine Pflichten und seine materiellen Opfer gröfser, so mufs das einen Einflufs auf die Höhe des Mietpreises ausüben. Es kann kein Zweifel sein, dafs heute die ordentlichen Mieter von kleinen Wohnungen, diejenigen, welche regelmäfsig ihren Mietzins entrichten, verhältnismäfsig zu hohe Mietpreise zahlen, sie müssen der weniger ordentlichen wegen leiden. Dafs die Zahl der letzteren nicht gering ist, das beweist eben deutlich genug die Unlust der Hauseigentümer, ein oder zwei Zimmerwohnungen zu vermieten. Dadurch erhalten freilich die, welche „ein dickes Fell" haben, und sich nicht so leicht abschrecken lassen, einen monopolartigen Vorzug. Sie können von dem Mieter den letzten Groschen, den er für Miete ausgeben kann, herauspressen. Je mehr Ansprüche die Gesundheitskommission bei gleichbleibendem Einkommen der Mieter stellt, desto geringer wird die Zahl derer sein, die, weil ihnen die Möglichkeit, den Mietzins zu steigern, verschlossen ist, bereit sind, sich mit der bisherigen Extraprämie für Mühen und Gefahren zufrieden geben. Immer mehr nimmt infolgedessen das Vermieten von kleinen Wohnungen den Charakter eines Monopols an.

So ist denn in der Tat bei Kleinwohnungen die Möglichkeit des Wohnungswuchers gegeben, aber nicht überall da, wo die Preise in die Höhe gehen ist ein solcher vorauszusetzen.

Einen Satz hat man sich hier stets vor Augen zu halten: „Alle Verbesserungsbestimmungen, so nützlich sie im einzelnen auch sein mögen, paralysieren den zweiten ebenso wertvollen Gesichtspunkt der Verbilligung“ [73]). Ja selbst die m. E. im allgemeinen mit grofser Freude zu begrüfsende Tätigkeit der „gemeinnützigen“ Bauvereine hat immerhin die bedenkliche Folge, dafs durch sie vorzugsweise die solidesten und zahlungsfähigsten Elemente aus den Kreisen der Reflektanten für kleine Wohnungen herausgesucht werden, während die gröfseren „Risiken“ den privaten Hausbesitzern überlassen bleiben.

Wenn man jedoch von dem Monopol der städtischen Grundeigentümer spricht, denkt man in der Regel überhaupt nicht an die oben genannten Fälle, sondern an Bauland, welches in den Aufsenbezirken der Stadt liegt, tatsächlich ist aber dieses Bauland in seiner Quantität fast unbegrenzt.

Diejenigen, die behaupten, der Boden sei begrenzt, verwechseln offenbar Landoberfläche unseres Planeten und Landbasis für die Errichtung von Gebäuden, oder, wie der amerikanische Nationalökonom, Professor Plehn es einmal ausgedrückt hat: „Man verwechselt land surface mit land supply d. h. einen geographischen Begriff mit einem ökonomischen [74]).“

Die gröfsere oder geringere Entfernung der einzelnen Bauplätze vom Stadtzentrum, und ihre eigenartige lokale Lage hat wohl einen Einflufs auf die Qualität, nicht aber auf die Quantität des Angebotes: das gilt namentlich für die Gegenwart, wo Fahrrad und elektrische Bahnen eine so grofse Rolle spielen.

Beachtenswert, weil nicht in dem gewöhnlichen Geleise sich bewegend, sind die Einwände, die von Mangoldt in seinem vortrefflichen Vortrage über die städtische Bodenfrage macht. Er führt etwa folgende Gedanken näher aus:

Theoretisch ist eine unendliche Fülle von Land zur Erweiterung rings um die Stadt vorhanden, die Natur stellt in den allermeisten Fällen keine Schwierigkeiten in den Weg. Trotzdem kommt als Baustellenland jeweilig nur ein ganz schmaler Streifen in Betracht, der sich unmittelbar an das bereits bebaute Land anschliefst; denn

1. Die Wohnungsbedürftigen wollen nicht jenseits des Streifens wohnen, sie müfsten dann in isolierten Karrees oder alleinstehenden Häusern wohnen, das habe Bedenken wegen der Frage der Sicherheit, der Unannehmlichkeiten für den weiblichen Teil der Bevölkerung und so manchen anderen Umstandes.

2. Der Wohnungsring kann nicht übersprungen werden, weil eine Vorbedingung, die Anlage von Strafsen nicht erfüllt werde. Zur Strafse gebrauche man Land, dieses sei aber im Besitze von Leuten, „die einen Teufel tun werden und die Erlaubnis geben, eine Strafse über ihr Land zu legen, damit das dahinter gelegene Terrain aufgeschlossen werde."

3. Die Zufahrtstrafsen müssen besonders grofs und daher kostspielig werden.

Ich erwiedere:

Ad I. Der Einwand wird entkräftet durch Hinweis auf die tatsächlichen Verhältnisse. Wohl allen Städten sind einzelne Karrees und einzeln stehende Häuser vorgelagert. Die Unannehmlichkeiten und Gefahren der Einwohner sind nicht gröfser, sondern geringer als die mit dem Wohnen in dunklen Gassen und Hinterhäusern im Innern der Stadt verbundenen.

In München wurde es sogar während der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts als ein Übelstand beklagt, dafs die entferntesten Teile der Strafsenanlagen wegen des wohlfeileren Ankaufspreises der Bauplätze mit Gebäuden besetzt wurden, während für die Ausfüllung der grofsen Zwischenräume bis zu den der Stadt näher gelegenen Bauten nach dem Verhältnis der Bevölkerung und des Bedürfnisses kaum

jemals eine Hoffnung gegeben sei (v. Renauld). Und damals gab es nicht einmal Strafsenbahnen!

Ad 2. Wir haben doch wenigstens im gröfsten Teile Deutschlands entsprechende Enteignungsgesetze, und wo diese nicht vorhanden sind oder unwirksam bleiben, sind sie unbedingt einzuführen, beziehungsweise zu ergänzen.

In Preufsen kann das Grundeigentum „aus Gründen des öffentlichen Wohls für ein Unternehmen, dessen Ausführung die Ausübung des Enteignungsrechtes erfordert, gegen vollständige Entschädigung entzogen oder beschränkt werden." Der Vorschlag, einzelne Enteignungszwecke im Gesetze festzulegen, wurde verworfen, weil derartige Bestimmungen entweder zu eng oder zu weit seien. Dafs die preufsische Regierung sie nicht all zu eng interpretiert, beweist die Tatsache, dafs sie sogar dem Verschönerungsverein für das Siebengebirge im Oktober 1899 zur Erhaltung der landwirtschaftlichen Schönheit jener Gegend das Enteignungsrecht verliehen hat. Durch das Badische Enteignungsgesetz vom 26. 6. 1899 ist ebenfalls das Enteignungsrecht für jedes dem öffentlichen Nutzen dienende Unternehmen gegeben. Nach dem allgemeinen Baugesetz für das Königreich Sachsen vom 1. 7. 1900 kann das Ministerium des Innern auf Antrag der Gemeindeverwaltung Zwangsenteignung bestimmen, insbesondere auch zur Verbreiterung, Geradelegung oder Fortsetzung der für den inneren Ortsverkehr bestimmten Strafsen, Wege und Plätze, sowie zur Anlegung und Durchführung neuer[75]).

Ad 3. Die Strafsenbaukosten müssen von den Anliegern getragen werden, spätestens dann, wenn sie Häuser an der Strafse errichten. So bestimmt § 15 des preufsischen Baufluchtliniengesetzes vom 2. 7. 1875:

„Durch Ortsstatut kann festgesetzt werden, dafs bei Anlegung einer neuen oder bei Verlängerung einer schon bestehenden Strafse sowie beim Anbau an schon vorhandene, bisher unbebaute Strafsen von dem Unternehmer der neuen Anlage oder von den angrenzenden Eigentümern, sobald sie Gebäude an der neuen Strafse er-

richten, die Freilegung, erste Einrichtung, Entwässerung und Beleuchtungsvorrichtung an der Strafse in der dem Bedürfnis entsprechenden Weise beschafft, sowie deren zeitweise höchstens jedoch fünfjährige Unterhaltung bezw. ein verhältnismäfsiger Beitrag oder Ersatz der zu allen diesen Mafsnahmen erforderlichen Kosten geleistet werde."

Diese Bestimmungen könnten unter Umständen noch verschärft werden, *so müfsten sich z. B. die Strafsenbaukosten für den nicht bauenden Eigentümer durch Zuschlag eines von Jahr zu Jahr steigenden Zinssatzes erhöhen.*

Der regelmäfsige, aber am wenigsten begründete Einwand, den man denen entgegenhält, die behaupten, eines der besten Mittel die Grundrentensteigerungen auf ein bescheideneres Mafs zu reduzieren, sei Verbesserung und Verbilligung der städtischen Verkehrsmittel, ist nun freilich der, das helfe nichts, weil die Spekulation sofort, wenn neue Verkehrseinrichtungen geplant seien, ihre Hand auch auf das weiter vor der Stadt liegende Land lege und dieses dadurch so verteure, dafs auch noch so gute und noch so billige Verbindungen der Aufsenbezirke mit dem Stadtinnern nicht helfen würden.

Es soll hier nicht ausführlicher dargelegt werden, was im einzelnen auf diese Argumentation zu erwidern ist; zu dem Zwecke müfste ja gesagtes wiederholt werden. Vergegenwärtigen wir uns hier nur einmal, wie sich die Sache wirklich verhalten wird: nehmen wir an, das Unmögliche sei möglich geworden, etwa ein Konsortium von Terrainspekulanten habe einen breiten Ring Land um die Stadt in seinen Besitz gebracht. Um das dadurch geschaffene „Monopol" zu brechen, wird eine Strafse mit elektrischer Bahn durch den Ring gelegt. Nun wird das Konsortium das so neu aufgeschlossene Land ebenfalls in seinen Besitz bringen. Es wird zu diesem Zwecke hohe Summen ausgeben müssen, da ja die Konkurrenz überboten werden mufs. Der jährliche Zinsverlust wird dadurch wesentlich gesteigert, gleichzeitig aber die Aussicht, das

ganze Terrain in absehbarer Zeit mit Nutzen zu verwerten, erheblich herabgesetzt, vollends dann wenn, wie es wahrscheinlich wäre, die Entwicklung der Stadt durch die Torheit des Grundstückskonsortiums gehemmt wird. So wäre es also sogar in diesem utopischen Falle für die Spekulanten selbst höchst fatal, wenn sie versuchen wollten, die Wirkungen der Aufschliefsung neuen Baulandes lediglich durch weiteres „Warten“ und weiteren Ankauf von Bauland illusorisch zu machen.

Es bleibt dabei: die „theoretische Fülle“ hat namentlich dank der modernen Verkehrseinrichtung auch ihre grofse praktische Bedeutung.

Die städtischen Verkehrseinrichtungen scheinen mir für unser Problem von so grofser Wichtigkeit zu sein, dafs es sich wohl rechtfertigen läfst, wenn ich gleich hier etwas näher darauf eingehe.

Der Omnibus und die Pferdebahn scheinen uns modernen Menschen schon Überbleibsel der guten alten Zeit zu sein und doch mufs daran erinnert werden, dafs selbst der Omnibus für den inneren Verkehr der Stadt erst Mitte des vorigen Jahrhunderts zum ersten Male verwandt wurde: 1843 tauchte er in Hamburg auf, 1846 in Berlin, 1849 in München, 1862 in Breslau[76]). Dagegen gab es im Jahre 1901 in Preufsen nur noch 5 Städte mit mehr als 30000 Einwohnern (nämlich Kottbus, Forst, Göttingen, Oppeln und Osnabrück) ohne Strafsenbahn. Dabei dehnt sich der elektrische Betrieb auf Kosten des Pferde- und Dampfbetriebes immer weiter aus, was die Schnelligkeit der Beförderung wesentlich steigert, im Jahre 1900 wurden im Reiche noch 7,1 % der Bahnlängen mit Pferde betrieben, im folgenden Jahre war dieser Prozentsatz auf 3,26 gesunken[77]).

Einige Zweifel habe ich, ob hier, aus den Vereinigten Staaten Beispiele zitiert werden dürfen für den wohltuenden Einflufs eines dichten Strafsenbahnnetzes auf den Bodenpreis. Man mufs im Auge behalten, dafs das Weichbild der ameri-

kanischen Städte durchweg viel gröfser ist, als wir das in Europa gewöhnt sind.

A. F. Weber[78]) hat wohl nicht ganz unrecht, wenn er meint, dafs „the trolley car" Wirkung und nicht Ursache der weiträumigen Wohnweise in den amerikanischen Städten sei. Immerhin möge hier ein Zitat aus einem Berichte des kaiserlichen Konsuls in Cincinnati Raum finden[79]): „In den grofsen und mittleren Städten wird der Preis des Grundeigentums stark durch die Ausdehnung des Strafsenbahnnetzes beeinflufst. Die umliegenden Ortschaften werden in immer weiterem Umkreise mit der betreffenden Stadt durch elektrische Strafsenbahnen verbunden und es wird auf diese Weise der städtischen Bevölkerung ein übermäfsig grofser Raum zum Zweck des Bewohnens zur Verfügung gestellt. Das Angebot leerer Bauplätze übertraf daher bei weitem die Nachfrage, und die Preise waren sehr gedrückt".

Die Gleislänge der Strafsenbahnen in den amerikanischen Städten ist durchweg weit gröfser als die in den deutschen Städten, wie folgende Übersicht zeigt[80]):

Stadt	Bevölkerung am 1. Juni 1900 in Tausenden	Gleislänge km 1900
New York	3437	1990,3
Chicago	1699	1657,3
Philadelphia	1294	772,3
St. Louis	575	516,5
Boston	561	342,8
Baltimore	509	568,8
Cheveland	392	349,8
Buffalo	352	471,2
San Francisco	343	422,7
	9,162	7091,7

Stadt	Bevölkerung am 1. Dezember 1900 in Tausenden	Gleislänge km 1900
Berlin mit Vororten	2528	336,6
Hamburg	867	141,8

Stadt	Bevölkerung am 1. Dezember 1900 in Tausenden	Gleislänge km 1900
München	500	47.8
Leipzig	455	101,7
Breslau	423	43.2
Dresden	395	106.2
Köln	372	54.2
Frankfurt a. M.	288	33.9
Hannover	286	137.2
Nürnberg	261	26.1
Magdeburg	230	34.9
	6605	1063.7

Während also in den deutschen Grofsstädten auf je 10000 Einwohner nur zirka 1.7 km Strafsenbahnlängen kamen, verfügte in den amerikanischen Städten dieselbe Zahl Einwohner über ein fünfmal gröfseres Strafsenbahnnetz, nämlich über 7,7 km. Nicht weniger als 17 amerikanische Städte hatten mehr Strafsenbahnkilometer als Berlin und 53 mehr als die drittgröfste deutsche Stadt, München, wo im Jahre 1900 auf 10000 Einwohner nur 0,96 km Strafsenbahnen kamen. Das ist um so auffallender, weil in München die Eisenbahn für den regelmäfsigen Vorortsverkehr — ebenso wie, abgesehen von Berlin, in fast allen anderen deutschen Städten — kaum in Betracht kommt. Der Eisenbahnvorortverkehr ist in München hauptsächlich nur Ausflugverkehr.

Neben dem Umfange und der Dichte des Netzes spielt natürlich der Tarif hinsichtlich der sozialökonomischen Bedeutung der Strafsen- und Vorortbahnen eine entscheidende Rolle. Wenn ein Arbeiter — diese kommen hier in erster Linie in Betracht — für eine einmalige Hin- und Rückfahrt an den Wochentagen auf den Strafsenbahnen Münchens jährlich 62,40 ausgeben mufs, wie dies von Renauld berichtet, so ist das entschieden zu viel.

Als besonders billig werden bei uns die Arbeiterwochenkarten der Eisenbahn für den Berliner Vorortverkehr gerühmt.

Diese Arbeiterwochenkarten, die zur zweimaligen täglichen Fahrt berechtigen, werden nur an Personen ausgegeben, die im Besitze einer Invalidenversicherungskarte sind. Ihr Tarif ist vielfach willkürlich. Der Höchstpreis auf den meisten Linien von etwa 15—16 km an beträgt 2 Mk. ohne Rücksicht auf die Entfernung im einzelnen. Die längsten Strecken, auf denen Wochenkarten für 2 Mk. ausgegeben werden, sind Berlin-Oranienburg (27 km) und Schlesischer Bahnhof-Königs-Wusterhausen (30 km). Die Kosten einer zweimaligen Fahrt 3. Klasse an jedem Wochentage stellen sich pro Monat (bei Annahme von 26 Wochentagen für jede Person) im Verkehre zwischen dem Stettiner Bahnhof und

Pankow . .	4,9 km	Mk. 2,60
Hermsdorf .	11 „	„ 6,50
Oranienburg	27,5 „	„ 8,67[81])

Weit teurer sind die Arbeiterwochenkarten auf den englischen Eisenbahnen[82]). Es kostet z. B. eine solche auf folgenden von Arbeitern häufig benutzten Strecken:

	Entfernung:	Fahrgeld:
Manchester-Boldon .	17 km	4 s 5 d
„ Whitefield	9 „	2 „ 9 „
„ Oldham .	11,5 „	3 „ —
Preston-Blackborn .	18,4 „	5 „ 6 „
Halifax-Bradfort . .	13 „	4 „ —

Verhältnismäfsig noch teurer sind die Fahrpreise auf den Londoner Bahnen. Nach dem Metropolitan District Railway Act, 1893, 56 und 57 Vict. cap. 196, ist die Metropolitan Railway verpflichtet, Arbeiterzüge einzulegen, deren Fahrpreis nicht übersteigen darf bei Reisen

von	1— 4	Meilen	1 d
„	4— 6	„	1½ „
„	6— 8	„	2 „
„	8—10	„	2½ „
„	10—12	„	4 „

Für Entfernungen über zwölf Meilen für je zwei weitere Meilen oder einen Teil davon ½ d. Die Londoner Metro-

politan Co. gibt nur Tagesfahrkarten, keine Dauerkarten aus. Doch ist die Einrichtung getroffen, dafs Samstags oder Sonntags die Arbeiter Fahrscheine für die ganze Woche im voraus nehmen können. Die Gesamtzahl der Workmans Ticket, die von der Metropolitan District Railway Co. im Jahre 1899 ausgegeben wurde, belief sich auf 3.231.725. Heifs teilt in seiner Schrift „Wohnungsreform und Lokalverkehr“ mit, dafs im Jahre 1902 auf den Londoner Bahnen die Arbeiterfahrkarte pro Meile durchschnittlich 2,56 Pf., in Berlin dagegen nur 1,51 Pf. gekostet habe; die Richtigkeit dieser Angaben vermag ich nicht zu prüfen.

In den meisten deutschen Städten kommen für den Vorortverkehr in erster Linie die Strafsenbahnen in Betracht. Leider ist das Material für Beurteilung der damit in Verbindung zu bringenden sozialökonomischen Verhältnisse aufserordentlich dürftig. Soweit die Tarife in Frage kommen, hilft diesem Übelstande wenigstens zum Teil ab eine eben erschienene Schrift von Lothar Weifs[83], eines Schülers von Prof. Fuchs. Aus ihr entnehme ich die folgenden Angaben.

Von Wichtigkeit für unser Problem sind zunächst die Tarife für die „allgemeinen Abonnements“. Da erhält man folgendes Bild: es hatte der Abonnent pro Streckenkilometer zu zahlen

Nach den Tarifen der	für 1 Jahr	für ½ Jahr	für ¼ Jahr	für 1 Monat
Hamburger Strafsen-Eisenbahn	1,07	0,61	0,34	—
Städt. Strafsenbahn Düsseldorf	—	—	—	0,16
Dresdener Strafsenbahn	2,10	1,10	0,62	—
Grofse Leipziger	2,86	—	—	0,29
Süddeutsche Eisenbahn-Ges. Mainz	7,65	4,08	2,55	1,02
Potsdamer Strafsenbahn	-	5,88	2,93	1,12
Heidelberger Strafsenbahn	16,78	8,95	-	1,57

Also bei den Abonnements für ein Jahr zwischen Maximum und Minimum eine Differenz von ca. 1500 %!

Diese Tatsache allein sollte schon genügen, um die Sozialökonomie anzuregen, den Strafsenbahnfragen endlich etwas mehr Beachtung zu schenken.

Von 107 Betrieben, von denen Weifs genauere Angaben erhielt, haben nur 27,1 % Sondertarife für Arbeiter. Selbst in Städten wie Breslau, Essen, Bochum fehlen Arbeitertarife vollständig!

Die Ermäfsigung für Arbeiter beläuft sich auf 16⅔ % bis zu 70 % (Strafsburg).

Abgesehen von der Billigkeit ist die Schnelligkeit der Fahrt von besonderer Wichtigkeit. Auch da fehlen leider genauere Untersuchungen. Aus dem mir vorliegenden Material mache ich folgende Zusammenstellung:

		Stund.	Min.
Whitechapel (Mile End)—Wimbledon .	19,8 km	—	59
Whitechapel—Hammersmith	13,3 „	—	44
Whitechapel—Richmond	21 „	1	2
Adgate—High Street	9,9 „	—	37
Glasgow (St. Enoch)—Paislay	14 „	—	27
Glasgow (St. Enoch)—Neilston . . .	15,7 „	—	30
Gesundbrunnen -Friedrichstrafse . .	15 „	—	39
Schlesischer Bahnhof—Friedrichstrafse	15 „	—	32
Schlesischer Bahnhof—Potsdam . . .	33 „	1	14
Görlitzer Bahnhof—Königswusterhausen	28 „	—	49
Breslau—Bohrau	23 „	—	32
Breslau—Deutsch Lissa	13,4 „	—	21—25

Der teuere Fahrpreis, die Langsamkeit der Eisenbahn, die geringe Ausdehnung des Strafsenbahnnetzes in London (auf 10000 Einwohner 0,6 km, dabei ist aber zu erinnern an die grofse Bedeutung, die der Omnibus in London hat), das alles bringt es mit sich, dafs der Londoner Lokalverkehr im Vergleich zu anderen Weltstädten nicht so entwickelt ist, wie man annehmen sollte, zumal es wohl feststehend ist, dafs im allgemeinen der Verkehr nicht nur absolut, sondern auch relativ mit der Bevölkerung wächst. Nach einer

neueren[84], von englischer Seite aufgestellten Berechnung betrug die Zahl der Reisen pro Kopf der Bevölkerung in:

	1900	1901	1902
London .	190,0	195,5	208,1
New York	235,6	247,0	257,1
Berlin . .	185,2	197,5	205,0

Dafs die Fahrt in Grofslondon verhältnismäfsig so lange dauert, ist wohl zum Teil eine Folge der vielen Stationen: innerhalb Greaterlondon sind die Eisenbahnen insgesamt 338,3 Meilen lang, auf diesen Strecken sind nicht weniger als 335 Stationen. Auf je 12833 Einwohner kamen 1902 bereits eine Station; Vermehrung der Stationen kann freilich indirekt auch Steigerung der Schnelligkeit bedeuten. Der Weg vom Hause bis zur Bahnstation darf nicht aufser Rechnung gestellt werden.

Auch die Zahl der Züge beziehungsweise der Strafsenbahnfahrten, ebenso wie die durch etwaiges Umsteigen erforderliche Zeit namentlich in den Morgen- und Abendstunden ist natürlich von gröfster Wichtigkeit für die Wirkung des Lokalverkehrs auf die Grundrente.

Dazu kommen dann noch eine Reihe von scheinbar ferner liegenden Erwägungen. Es fragt sich, ob die Billigkeit der Fahrt nicht etwa durch andere Kosten kompensiert wird, etwa durch Auslagen für die Verpflegung während des Tages (Mittagessen) und dergl., oder ob nicht etwa die Fahrt mit besonderen Unannehmlichkeiten verbunden ist, da kämen vor allem Überfüllung der Arbeiterzüge, wie sie jetzt tatsächlich schon vielfach Regel ist, in Betracht. Schwierig ist es auch, nicht nur vom finanziellen, sondern vor allem auch vom sozialen Standpunkte aus zu entscheiden, in welchem Teile der Stadt neue Verkehrswege geschaffen, wo neue Stationen errichtet werden sollen. Der Engländer E. I. Harber klagte in einem im Juni 1904 vor der Royal Statistical Society gehaltenen Vortrage darüber, dafs Schaffung neuer und billiger Transportmittel in einer bestimmten Gegend eine zu rasche Steigerung der Bevölkerung hervorrufe, die dann dort leicht Wohnungsüberfüllung und zu starke Steigerung der Grundrente nach sich ziehe.

Man sieht, das hier in Rede stehende Problem ist

weder theoretisch noch praktisch so einfach wie man wohl prima facie glauben mag. Wird man aber der Schwierigkeiten Herr, so kann kein Zweifel darüber obwalten, dafs die Verkehrsverbesserungen eines der wichtigsten, vielleicht das wichtigste Mittel sind, um die von der städtischen Bevölkerung zu zahlende Grundrente herabzudrücken und zugleich, um ein gesunderes und angenehmeres Wohnen in der modernen Stadt anzubahnen[85]).

Es soll nicht geleugnet werden, dafs in Deutschland ebenso wie in England und allen anderen Kulturländern, Boden, der durch Strafsen und Stadtbahnen längst aufgeschlossen ist und sich daher recht wohl als Bauland eignete, doch nicht bebaut, vielmehr von den Eigentümern Jahre, vielleicht Jahrzehnte vom Markte fern gehalten wird.

Aber man wird gewöhnlich finden, dafs es sich in solchen Fällen nicht um gewerbsmäfsige Grundstücksspekulanten handelt; denn diese werden stets bestrebt sein, möglichst rasch zu verkaufen, um möglichst viel kaufen und wieder verkaufen zu können. „Der grofse Umsatz“ hat auch bei der Grundstückspekulation seine hervorragende Bedeutung. Das betonte jüngst auch Lindemann bei Gelegenheit einer Besprechung des Mangoldtschen Vortrages über die „städtische Bodenfrage“; er sagt[86]):

„Sehr richtig scheidet Mangoldt zwischen den Urbesitzern und Terrainspekulanten. Jene können warten, bis ihnen die goldene Ernte in den Schofs fällt, diese müssen ihr Kapital — oft haben sie den Boden schon teuer gekauft — verzinsen. Daher gilt auch für sie das ökonomische Gesetz, die Umlaufzeit möglichst zu verkürzen. Sie schliefsen ihre Terrains mit aller Energie auf und suchen die Bauplätze, mit Vorteil natürlich, möglichst bald wieder los zu werden. Es gibt keinen gröfseren Unsinn, als die Schilderung der Bodenspekulation, nach der der Spekulant das Terrain ankauft und nun 20 Jahre lang ruhig liegen läfst, bis es ihm teuer genug geworden zu sein scheint. Diese Phantasie-

sorte von Bodenspekulant verdiente auf einer Raritäten- und Monstrositätenausstellung öffentlich ausgestellt zu werden."

In der Tat konnte A. Voigt[87]) für Berlin feststellen, dafs es dort in der Regel gar nicht die eigentlichen kapitalkräftigen, ihr Geschäft rationell betreibenden Bodenspekulanten sind, welche baureifes Land unbenutzt liegen lassen, sondern entweder kleine Besitzer, denen es an Kapital fehlt, oder Grofskapitalisten, denen es auf Zinsverluste nicht ankommt. Ähnlich sprach sich ein Redner (Dr. Stein) auf dem 6. internationalen Wohnungskongresse aus[88]):

„Nicht die gewerbsmäfsigen Bodenspekulanten hemmen die Ausdehnung der Städte, sie haben von der Erschliefsung des Baulandes den nächsten Vorteil, sondern vielmehr die Leute, die mit ihrem Grundbesitz nicht spekulieren wollen, ihn landwirtschaftlich oder gärtnerisch ausnutzen wollen, oder reiche Private oder Stiftungen, die darin die sicherste Kapitalanlage sehen."

Ich halte die Ansicht derer, dafs die Grundstücksspekulation deshalb bedenklich sei, weil sie zu raschen und nicht zu langsamen Besitzwechsel hervorrufe, für richtiger, als die oben besprochene Meinung[89]).

Aber auch hier übertreibt man wohl meist, die verhältnismäfsig hohen Kosten der Rechtsübertragung, die Stempelgebühren, die Umsatzsteuer, das sind im ganzen recht wirksame Gegenmittel. Je häufiger noch nicht baureifer Grund und Boden mit Gewinn verkauft wird, desto geringer ist für den jeweiligen Eigentümer die Marge zwischen Ankaufspreis und dem möglichen reellen Verwertungspreis, desto mehr mufs er sich hüten Zinsverluste zu erleiden, desto mehr, mit anderen Worten, bemüht sein, die fiktive Möglichkeitsrente durch eine effektive Wirklichkeitsrente zu ersetzen.

Die Frage, ob die Spekulation in der Regel Bauland vom Markte fern hält, um dadurch den Bodenpreis zu steigern, konnten wir auf Grund theoretischer Erwägungen und im Hinblicke auf die Tatsachen verneinen. Möglicherweise habe ich nun den Einwand zu erwarten, damit sei

noch nicht die Behauptung widerlegt, dafs die Spekulanten „baureifes Land", welches sich in ihren Händen befindet, unbebaut lassen.

Mit dieser Frage drängt sich eine wichtige Zwischenfrage auf: was ist baureifes Land?

Nicht deswegen, weil der Eigentümer sein Land gern als Bauland verkaufen möchte, ist es auch schon wirklich Bauland. Die Nachfrage ist da nur allein entscheidend; nicht nur die Quantität, sondern auch die Qualität der Nachfrage.

Es mag sein, dafs im Norden grofser Mangel an Wohnungen herrscht, während im Süden Überflufs vorhanden ist, leere Arbeiterwohnungen sucht man vielleicht vergebens in einer Stadt, in der Herrschaftswohnungen in überreichem Mafse angeboten werden.

Ist es nun schon schwierig, die Gröfse der Nachfrage nach Wohnungen schlechtweg richtig zu schätzen, so steigt diese Schwierigkeit noch wesentlich, wenn man von der Art der Nachfrage ein richtiges Bild zu erlangen sich bemüht. Und weiter: wenn heute die Nachfrage derart ist, dafs ein Stück Bauland mit Vorteil bebaut werden kann, wird dies auch noch nach ein oder zwei Jahren sein, wenn das Gebäude hergestellt und bezogen werden kann?

Nehmen wir aber einmal an, es sei ohne Zweifel, dafs die Zunahme einer bestimmten Stadt eine dauernde sei, dafs ferner die Art der Wohnungen, auf die sich zunächst die Nachfrage richten wird, bekannt ist, dann bleibt noch immer die Frage offen, nach welcher Richtung hin wird sich die Stadt weiter ausdehnen? In vielen alten ökonomischen Werken spielt dies eine grofse Rolle, die verschiedensten Versuche werden gemacht, um in der Hinsicht die Zukunft voraus zu ahnen[90]).

Heute kommt es uns kaum zum Bewufstsein, dafs es sich dabei um eine „Frage" handelt, meines Erachtens hauptsächlich deshalb, weil uns eben die Sorge und das Risiko von der gewerbsmäfsigen Bodenspekulation abgenommen ist. James Bryce betont in seinem Buche[91]) „The American

Commonwealth", dafs die amerikanischen Städte sich häufig in ganz entgegengesetzter Richtung entwickelt hätten als man erwartet habe, wodurch mit grofsen Kosten hergerichtete Anlagen von Privaten und Städten zu Schanden wurden. Als Beispiel führt er an, dafs das Kapitol in Washington mit der Front nach Osten gerichtet sei, weil man erwartete, die Stadt werde sich in dieser Richtung ausdehnen, tatsächlich siedelte sich aber die Bevölkerung mehr im Westen an, so dafs heute das Kapitol sich mit seinem Rücken der Stadt zukehrt und mit der Front einem fast ganz unbebauten Distrikt zugewandt ist.

Selbstverständlich ist nicht nur in Amerika die Entwicklung der Städte „eigensinnig": ich möchte beinahe behaupten, dafs die Bauentwicklung einer jeden unserer mittleren und gröfseren Städte Beispiele genug dafür bietet, dafs es in Deutschland genau so ist.

Eignet sich ein Grundstück in der Gegenwart für eine minderwertige Klasse von Häusern und ist begründete Aussicht vorhanden, dafs in nicht zu ferner Zukunft wesentlich wertvollere Gebäude darauf errichtet werden können, so ist es meines Erachtens durchaus berechtigt, dieses Land als noch nicht baureif zu bezeichnen. Errichtet der Eigentümer ein Haus darauf im Werte von 100 000 Mk. und stellt es sich etwa nach zehn Jahren heraus, dafs nunmehr ein Haus im Werte von 300 000 Mk. sich recht wohl auf demselben Platze rentieren würde, so stände er vor zwei Möglichkeiten, entweder reifst er das alte Haus, obwohl es noch nicht verbraucht ist, nieder, oder er läfst alles beim alten, in beiden Fällen entstände ein volkswirtschaftlicher Schaden. Der Nachbar, der sein Grundstück während des Jahrzehntes unbenutzt liegen liefs, hat nicht nur privatwirtschaftlich, sondern auch volkswirtschaftlich den besseren Teil erwählt.

In Paris hilft man sich damit, dafs man an vorläufig noch abgelegenen Strafsen ganz leichte Gebäude errichtet, welche keiner tiefen Grundmauern bedürfen. Holz, Fachwerk oder Ziegel, hart gewordene Gipsstücke aus abgerissenen Häusern etc. sind die Baustoffe: Türen, Fenster,

Kamine, Treppen und dergl. stammen ebenfalls vielfach aus alten Häusern. Die Mauern sind nur dünn. Gas, Wasser, alle Bequemlichkeiten fehlen. Steigt der Bodenwert, so werden die Häuser niedergerissen[92]). Vielleicht trägt dieser Umstand dazu bei, dafs in Paris, wie es scheint, die Wohnungsnot nicht so grofs, auch der unverdiente Wertzuwachs geringer ist als in anderen Grofsstädten.

Weil es so schwierig ist, den Zeitpunkt der Baureife eines Grundstücks vorher richtig zu bestimmen, ist die Taxation so aufserordentlich schwierig.

Im Pommernbankprozefs standen sich bekanntlich zwei Gruppen von Sachverständigen gegenüber[93]). Die eine hielt die vom Geheimrat Professor Dietrich vertretene Taxmethode für durchaus zutreffend, die andere Gruppe — die vom Gericht bestellte Kommission — bekämpfte diese Methode als ganz unzuverlässig. Die gerichtlichen Sachverständigen haben bei ihren Schätzungen den zeitlichen Handelswert im Zeitpunkt der Beleihung ermittelt, den sie aus ihrer eigenen langjährigen Kenntnis und aus Erkundigungen geschöpft haben. Das Prinzip Dietrich läfst den Handelswert ganz beiseite. Zur Feststellung des Wertes eines Terrains teilt sich der Sachverständige vielmehr an der Hand des vorhandenen, oder falls ein solcher nicht vorliegt, auf Grund eines gedachten Bebauungsplans das Terrain in einzelne Baublocks und zerlegt diese in einzelne Parzellen, indem er dabei die möglichst günstige Ausnutzungsfähigkeit des Blocks heraussucht. Auf den so ermittelten Parzellen konstruiert sich der Sachverständige dann weiter ein Haus, wie es den Grundstücksverhältnissen, der örtlichen Lage und der Baupolizeiordnung entspricht. Dieses so gedachte Haus berechnet er nach Erfahrungssätzen auf seinen Bauwert und Ertragswert und erhält aus beiden dann den Bodenwert. Die Sachverständigen der Methode Dietrich sind des Glaubens, dafs sie nun noch, um den Gegenwartswert festzustellen, einen sogenannten Risikoabzug machen müssen, indem sie — unter Berücksichtigung der Stadtentwickelung — schätzen, biz zu welchem Zeitpunkt die

Bebauung des Terrains beendigt sein kann. Das Gericht hat sich den Sachverständigen der Methode Dietrich nicht angeschlossen; es hält diese in der Anwendung auf unbebaute rohe Terrains für absolut unrichtig.

Nach Ansicht des Gerichts sind Terrains eine Handelsware, deren Wert sich nach dem Werte bestimmt, den gleiche Objekte bei Angebot und Nachfrage im Handelsverkehr erzielen. Es braucht wohl kaum betont zu werden, dafs damit so gut wie nichts gesagt ist.

Es kann nicht zweifelhaft sein, dafs die Methode Dietrich, so aufserordentlich schwierig sie auch praktisch sein mag, theoretisch allein richtig und verständig ist. Gerade dem ernsten Käufer und Bauunternehmer, der nicht kauft um zu spekulieren, kann es nicht darauf ankommen, zu wissen, was der augenblickliche Handels-, besser gesagt Spekulationswert des Terrains ist, der durch allerlei Zufall, falsche Taxen und sonstige Machinationen der Spekulation bestimmt sein kann, ihm kommt es auf den reellen inneren Wert an, und der kann nur auf einem Wege gefunden werden, ähnlich dem, den Dietrich und andere vorgeschlagen haben.

Dafs der sogenannte „Spekulationswert", der Wert, den vielleicht ein besonders optimistisch veranlagter Spekulant von der Zukunft erhofft, unter keinen Umständen von irgend einer Bank, die als solide gelten will, zur Grundlage der Beleihung bei noch nicht baureifen Grundstücken gemacht werden darf, sollte doch selbstverständlich sein. Was in dieser Hinsicht in der Petition betreffend Reform des Hypothekenbankgesetzes, die seitens der Bodenreformer dem Reichstage vor kurzem eingereicht wurde, ausgeführt wird, ist dem Verfasser in der Hauptsache aus dem Herzen gesprochen[94]).

Es heifst da: „Die Gesetzgebung hat den Hypothekenbanken das Recht verliehen, Pfandbriefe in den Verkehr zu bringen. Durch die Hilfe aller deutschen Bankiers, die durch erhebliche Extravergütungen ein Interesse daran haben, zum Schaden anderer, insbesondere auch der Staats-

rentenwerte, gerade diese Pfandbriefe dem Publikum zu empfehlen, stellen die im Verkehr befindlichen Hypothekenbankwerte heute einen erheblicheu Teil des Nationalvermögens dar, der fast auf 10 Milliarden Mk. zu berechnen ist. Dieses Resultat ist hauptsächlich dadurch erreicht worden, dafs das Publikum diese Werte, welche den Vermerk tragen: „Auf Grund des Privilegs und unter Staatsaufsicht“ für eine absolut sichere Kapitalsanlage hält. Namen, wie Preufsische, Deutsche, Pommersche, Mecklenburger Hypothekenbank, haben vielfach sogar den Glauben hervorgebracht, dafs es sich hier um reine Staats- oder Provinzialpapiere handelt. Gestatten die Gesetze ein solches Vorgehen, so hat zweifellos die staatliche Gewalt eine besondere Verantwortung für die Sicherheit dieser Werte zu tragen.

Dieser Verantwortlichkeit aber entspricht es nicht, wenn als Deckung dieser Rentenwerte zu einem erheblichen Teile Spekulationsobjekte dienen. Die letzten grofsen Hypothekenbankprozesse haben gezeigt, dafs bei einzelnen Baustellen die Schätzungen selbst der Sachverständigen um viele Millionen auseinander gingen. Es erscheint als ein unhaltbarer Zustand, solche ausschliefslich von dem Temperament und willkürlichen Zukunftshoffnungen bestimmten Werte als Unterlage für Papiere zuzulassen, die im Vertrauen auf die staatliche Autorität erworben werden. Eine etwaige „Neuregelung des Taxwesens“ wird hier nichts Wesentliches ändern, denn der Wert eines unbebauten Terrains wird stets nur unter Einsetzung von unbestimmbaren Gröfsen, wie voraussichtliche Verkehrsentwicklung, Fluktuationen der Bevölkerung usw. geschätzt werden können. Bei bebauten Grundstücken ist es anders; hier wird der wirkliche Mietsertrag stets eine bestimmte Basis des Wertes darstellen.“

Die dann folgenden „sozialpolitischen“ Gründe vermag Verfasser freilich nicht als stichhaltig anzuerkennen.

Mit Freude ist es ferner zu begrüfsen, dafs das Reichs-

gericht auf Grund der Bestimmungen des H. G. B. über die Bilanzwerte entschied, dafs auch für Grundstücke der Satz gelte, dafs sie in keinem Falle über den Betrag des Anschaffungspreises hinaus bewertet werden dürften. (Entscheidung v. 4. 12. 1903 4. Strafsenat).

Sobald der Spekulant einmal überzeugt ist, dafs sein Grundstück baureif ist, wird er mit dem Bauen selten zögern. Ist das Grundstück nämlich mit einem für die Gegend passenden Hause bebaut, so wird es deshalb an dem Wertzuwachse weiter teilnehmen, die Zahl der Kaufliebhaber wird nunmehr wahrscheinlich gröfser sein, namentlich wenn es sich nicht um Mietskasernen handelt, weil viele, die keinen unbebauten Boden ankaufen mögen, doch gerne gewillt sind, ein fertiges Haus zu erwerben; hat der Eigentümer aber keine Lust zu verkaufen, so wird ihm nach dem Bau eines Hauses, das er vermieten kann, das Warten erheblich leichter.

Es ist vorgeschlagen worden, dafs der städtische Grundbesitz Gemeindeeigentum werden soll. Darf man annehmen, dafs nach Verwirklichung dieses Planes die Beantwortung der Frage, ob ein bestimmtes Stück Land baureif ist, weniger schwierig sein würde, als in der Zeit des vorherrschenden Privateigentums? Gewifs nicht: die Schwierigkeit bliebe vor wie nach gleich grofs, aber wahrscheinlich würde sich alsdann die verantwortliche Stadtverwaltung viel weniger leicht zu einer Bejahung entschliefsen als die wagemutige moderne Bodenspekulation. Zum Beweise, dafs dieses nicht blofse Theorie ist, teile ich folgende Stelle aus dem Jahresberichte der Berliner Grundstücks- und Hypothekenmakler pro 1902 mit: „Bemerkenswert ist es, dafs die Stadt Berlin ihre grofsen Terrains noch immer brach liegen läfst. Die Baugesellschaften und sonstigen Terrainbesitzer passen ihre Forderungen und Bedingungen den Zeitverhältnissen an, und werden ihre Parzellen an solvente Unternehmer schlank los, die Stadt dagegen bleibt

bei ihren hohen Preisen und schweren Bedingungen und läfst die Baustellen lieber zins- und nutzlos liegen. Ähnlich verhält sich der Fiskus als Terrainbesitzer."

Und doch wird man mit dem Reichsanzeiger (Juli 1904) der Ansicht sein müssen, dafs die städtische Verwaltung die Aussichten der einzelnen Terrains in der Umgebung viel richtiger beurteilen könne als die Privatspekulation. Aber anderseits betont der Reichsanzeiger ebenfalls mit Recht, dafs sich die Stadtverwaltung „in keiner Weise mit Grundstücksspekulation verquicken darf." Will man aber nicht „spekulieren", so mufs man eben warten, bis die Entwickelung so weit vorgeschritten ist, dafs an der Baureife kein Zweifel mehr sein kann.

Die Bodenreformer sind verständig genug anzuerkennen, dafs die Spekulation an und für sich in unserer Wirtschaftsordnung nicht schädlich, im Gegenteil unumgänglich notwendig sei.

So erklärt Henry George[95]): „Das alte Vorurteil gegen Spekulanten in Nahrungsmitteln und sonstigen unentbehrlichen Artikeln macht einer verständigeren Auffassung Platz, denn sorgfältigere Untersuchungen haben gezeigt, dafs da, wo die Spekulanten nicht alle Quellen und Mittel der Produktion beherrschen und die Spekulation kein Monopol wird, diese, statt Mangel zu verursachen, im Gegenteil daraufhin zielt, ihn zu beseitigen."

Und in dem deutschen Organ der Bodenreformer hiefs es[96]): „So sehr die Auswüchse der Spekulation auch schädlich sein mögen, die normale Spekulation ist unter allen Umständen etwas Notwendiges, d a s R i s i k o a u s g l e i c h e n d e s, die grofsen Preissprünge nivellierendes, gerade i m I n t e r e s s e e i n e r s o l i d e n V o l k s w i r t s c h a f t i s t s i e n i c h t z u e n t b e h r e n."

Das alles will man aber für die Bodenspekulation nicht gelten lassen. In erster Linie rechtfertigt man diesen Zwiespalt der Meinung mit dem Hinweis auf die Begrenztheit

des Bodens, nach dem oben ausgeführten ist es nicht nötig, darauf näher einzugehen.

Dazu kommen aber noch einige weitere Gründe: Knut Wicksell[97]) weist darauf hin, dafs das Land nicht transportabel sei, infolgedessen könnten die volkswirtschaftlichen Aufgaben der Börsenspekulation gar nicht von der Grundstücksspekulation ausgeführt werden. Wenn Überflufs an Bauland vorhanden ist, so kann allerdings davon nicht nach Orten, wo Mangel herrscht, verschickt werden — zum Schaden des Grundstückspekulanten. Andererseits wenn Mangel vorhanden ist, kann dem jedoch (wie an anderer Stelle ausgeführt wurde) abgeholfen werden, weil zwar der Boden selbst nicht, wohl aber die Menschen, die ihn benutzen wollen, „transportabel“ sind. Mithin ist das Risiko des Grundstücksspekulanten wesentlich gröfser als dasjenige des Börsenspekulanten, das ist aber doch sicherlich kein Beweis gegen die volkswirtschaftliche Nützlichkeit der Grundstücksspekulation.

Unter Zustimmung von Professor Fuchs erklärt Eberstadt[98]), es sei deshalb nicht zuläfsig, Argumente, die für die Getreidespekulation richtig seien, auch für die Bodenspekulation anzuwenden, weil bei letzterer keine Spekulation à la baisse möglich sei. „Die Spekulation vollzieht sich hier ganz einseitig und hat ausschliefslich die Tendenz, eine Preissteigerung herbei zu führen.“

Wir wissen, dafs der letztere Ausdruck nicht richtig ist, die Spekulation hat die Aufgabe, eine Preissteigerung aufzuspüren, sie vorauszuahnen, aber sie kann eine solche regelmäfsig nicht „herbeiführen“.

Davon abgesehen, ist Eberstadt ähnliches zu erwidern wie Wicksell, weil eine Spekulation à la baisse fehlt, mufs der Bodenspekulant diejenige Stütze entbehren, die im Falle einer Krisis seinen allzu tiefen Sturz verhindert, auch deshalb ist sein Risiko wieder wesentlich gröfser als dasjenige des Börsenspekulanten.

Das zeigt sich besonders deutlich, wenn man den Immobiliarmarkt mit dem Produktenmarkte vergleicht. Wenn

auf letzterem gewaltsame Störungen der Preisentwicklung durchgeführt werden, so wird zwar auch hier dem zu hohen Steigen nach kurzer oder längerer Zeit ein jäher Sturz folgen. Aber dieser Sturz wird nie ein so völliger Zusammenbruch sein, wie er nach ähnlicher Überspekulation in einer Reihe von Fällen auf dem Immobilienmarkte zu beobachten war, weil die Baissiers dort eingreifen, hier fehlen. Anderseits fehlt auf dem Produktenmarkte der künstlichen Spekulation à la hausse das angebliche Gegengewicht einer künstlichen Spekulation à la baisse[99]).

Doch noch einen anderen Unterschied zwischen der Börsenspekulation und Bodenspekulation glaubt Eberstadt gefunden zu haben — wiederum stimmt ihm Fuchs bei — „im Getreidehandel ist es schwierig, die möglicherweise verfügbare Menge zu berechnen, und der Markt kann immer nur für kurze Zeit beherrscht werden. Beim Boden liegt der vorhandene Bestand offen da, und die Beherrschung des Marktes bildet die erste Stütze der Spekulation". Der Leser, der den bisherigen Erörterungen gefolgt ist, wird hinter diese Sätze schon von selbst das erforderliche Ausrufungszeichen machen. Eberstadt übersieht offenbar ganz, worauf es bei der Bodenspekulation ankommt, der Boden selbst ist nur Mittel zum Zweck, der eigentliche Gegenstand der Spekulation ist das Wohnungsbedürfnis, dieses ist aber noch weit schwerer zu berechnen „als die möglicherweise verfügbare Menge Getreide."

Man wird da einwenden, das Wohnungsbedürfnis sollte mafsgebend sein. Es ist und mufs es auf die Dauer auch in Wirklichkeit sein. Genau wie an der Börse, mögen Bodenspekulanten vorübergehend eine Haufse ohne wirtschaftliche Ursache, dort ohne Rücksicht auf „die verfügbare Menge Getreide", hier ohne Rücksicht auf Quantität und Qualität des Wohnungsbedürfnisses in Szene setzen, die Wirkungen einer solchen Hausse bleiben vorwiegend auf den Kreis der Spekulanten beschränkt. Das auf die Dauer entscheidend wirkende bleibt hier wie

bei jeder Preisgestaltung: das Verhältnis von Vorrat und Bedarf.

Wird darauf los spekuliert, ohne diese unumstöſsliche Tatsache im Auge zu behalten, so rächt sich dies gerade an dem Spekulanten am empfindlichsten.

Wie die Nachfrage beinahe regellosen Schwankungen unterliegt, so wird naturgemäſs auch das Angebot zeitlich sehr wenig „regelmäſsig" sein können. Im Jahre 1902 wurden auf 10000 Einwohner in Bremen 41,71, in Frankfurt a. M. 24,71, in Duisburg 19,27 neue Häuser erbaut. Dagegen aber in Dresden nur 5,48, in Königsberg 4,70, in Altona 3,86 [100]). Nach der Begründung des preuſsischen Wohnungsgesetzentwurfes standen in Essen im Dezember 1900: 1,25 %, im November 1902 aber 4,76 % aller Wohnungen leer, für Rixdorf waren die entsprechenden Prozentsätze am 1. Dezember 1901: 0,60, am 1. April 1904: 8,75; in Frankfurt waren im März 1902: 1,56, im März 1903: 3,01 % der Wohnungen unvermietet.

In Berlin [101]) kamen auf je 100 im Mietssteuer- bezw. Grundsteuerkataster geführte (bebaute und unbebaute) Grundstücke Verkäufe:

1889	1890	1891	1892	1893	1894	1895	1896	1897
19,17	14,86	12,98	12,34	10,97	10,87	10,30	8,28	7,58

Die subhastierten Grundstücke waren: Prozent aller verkauften.

1889	1890	1891	1892	1893	1894	1895	1896	1897
1,28	4,27	6,19	12,83	15,77	15,90	15,99	20,44	17,78

In dem Vorort Wedding ergaben sich folgende Zahlen für die Verkäufe:

1889	1890	1891	1892	1893	1894	1895	1896	1897
31,68	21,51	14,49	16,64	17,99	14,79	14,57	10,52	9,74

Für die subhastierten Grundstücke:

1889	1890	1891	1892	1893	1894	1895	1896	1897
0,41	7,42	10,78	18,61	22,92	31,87	25,30	31,15	28,65

Die Zahlen sind deshalb sehr interessant, weil sie zeigen, daſs ein Nachlassen der Kauflust für die Grundeigentümer äuſserst fatal ist, sinkt der Prozentsatz der verkauften Grund-

stücke, so steigt derjenige der subhastierten Grundstücke entsprechend.

Wartet die Spekulation ab, ob die vermehrte Nachfrage eine nicht blofs zeitweise ist, dann hat sie den Vorwurf zu erwarten, dafs sie planmäfsig das Land vom Markte zurückhalte, um die Preise in die Höhe zu treiben. Wird dagegen der Bedarf seitens der Spekulation überschätzt, baut man in einem Jahre zahlreiche neue Häuser, weil gerade ein starker Zuzug von aufsen stattfindet, der sich dann aber nicht als dauernd erweist, so spricht man von den „unvermeidlichen Rückschlägen der exessiven Bauwut."

Es ist ja schön gesagt, wenn es da heifst: „Das Ausscheiden der Spekulation aus dem legitimen Baugewerbe müfste das letztere der „mittleren Linie" zuführen. Diese berühmte „mittlere Linie" mufs aber eben erst gefunden werden[102]).

Der „Plutus" sagte kürzlich: „D a s W e s e n a l l e r P r o d u k t i o n f ü r d e n k a p i t a l i s t i s c h e n M a r k t i s t d a s R i s i k o. W e r e s t r ä g t, e r f ü l l t e i n e w i c h t i g e w i r t s c h a f t l i c h e M i s s i o n"[103]). Diese Mission erfüllt auch die Bodenspekulation, dafs es dabei Auswüchse ebenso wie bei der Börsenspekulation gibt, ändert an dieser Tatsache nichts.

Für manche Bodenreformer scheint allerdings eine excessive Bauwut gar nichts Bedenkliches zu haben. So glaubte ich meinen Augen wirklich kaum zu trauen, als ich jüngst die Behauptung des sonst so verständigen Herrn Damaschke las, dafs es das „allerbeste, was eintreten könne, sei, wenn jeder Bauspekulant künftig alles bebaue und dann verkaufe . . . . Dann würde aus jedem Bauspekulanten ein Bauunternehmer werden, dann würde es Arbeitsgelegenheit in Hülle und Fülle geben, und es würde eine solche Menge von Wohnungen leer gestellt werden, dafs eine ungesunde Mietssteigerung nicht mehr möglich sein würde!" Und selbstbewufst fügt er noch hinzu: „Wie grofse Aufgaben haben wir Bodenreformer doch noch in unserer Aufklärungsarbeit zu leisten"[104]). Dazu wäre aber doch noch vorher

das so wichtige Kapitel aus der Volkswirtschaftslehre über die Krisen, speziell über die Immobiliarkrisen zu studieren. Schon ein Blick auf Verlauf und Folge der Münchener Krisis in den 30er Jahren, der Kölner Krisis in den 50er Jahren, der Wiener Krisis vom Jahre 1873, würde mit aller Deutlichkeit zeigen, dafs auch hier ein Zuviel die bedenklichsten Folgen und wahrlich nicht nur für die Grundrentner hat!

Wieviel hat man in den letzten Jahrzehnten erdacht und getan, um das Risiko der Produktion möglichst zu reduzieren; ich erinnere insbesondere an die zahlreichen gründlichen scharfsinnigen Untersuchungen über die Ursachen und die Natur der Wirtschaftskrisen, davon hat nicht nur die Wissenschaft Nutzen gehabt. Gewifs haben die Störungen im Wirtschaftsleben eines Volkes auch auf die Immobiliarwerte einen erheblichen Einflufs, aber anderseits bleibt es doch wahr: „Die Immobiliarkrisis der einen Stadt ist nicht gleichartig mit derjenigen irgend einer anderen Stadt. Jeder Immobiliarkrisis haftet ein lokales Kolorit an, das genau erkannt und gewürdigt sein will" (F. Hecht). Dazu genügt nicht die Formulierung einiger Schlagworte!

Damit hängt es zusammen, dafs der Börsenspekulation — abgesehen von Ernteschätzungen, Marktberichten, Geschäftsreisenden usw. — in der Börse ein „Mefsinstrument für die feinsten Schwingungen des Nervensystems des wirtschaftlichen Körpers" zur Verfügung steht, dafs jedoch der Grundstücks- und Bauspekulation etwas Ähnliches nicht zur Seite stehen kann. Aber auch das, was hier in etwa zur Regulierung dienen könnte, eine sorgfältige regelmäfsige Statistik über Verteilung und Verwendung des Grundbesitzes, über Angebot und Nachfrage am Wohnungsmarkte, fehlt ganz.

Es wäre unrecht, wenn man verkennen wollte, dafs das, was in dieser Hinsicht auf dem letzten deutschen Haus- und Grundbesitzertage der Verbandsvorsitzende ausführte, im wesentlichen richtig ist: auf dem Gebiete der Bautätigkeit herrsche, so führte er aus, eine vollständige Anarchie ohne gleichen. Um diesen Übelstand gingen unsere zahl-

reichen modernen Sozialpolitiker, die sich sonst nicht genug in Statistiken etc. tun könnten, vorsichtig herum und auch die amtlichen Stellen kümmerten sich um diese Mifsstände nicht im geringsten. Demgegenüber müfsen die Hausbesitzer verlangen, dafs die Produktion wenigstens in etwas geleitet werde von einer städtischen Baustatistik, damit man eventl. in der Lage sei, hemmend oder auch fördernd auf die Produktion einzuwirken.

Doch ich höre schon den Einwand: die vollständige Anarchie am städtischen Immobilienmarkte würde sofort verschwinden, wenn die Spekulation, die an allem schuld ist, ausgeschaltet würde. Nehmen wir einmal an, es würde diese Spekulation etwa durch Gesetz unmöglich gemacht: was dann? „Der Bedarf wird allein mafsgebend sein."

Aber wenn man diesen Satz leichtfertig ausspricht, bedenkt man nicht, dafs die neuen Strafsenanlagen, vor allem aber auch die Bauparzellen in der erforderlichen Gröfse schon 1 bis 2 Jahre (Bauzeit) vor dem gesteigerten Wohnungsbedarfe baufertig sein müssen. Sollte also der wirklich vorhandene Bedarf allein mafsgebend sein, so müfste man sozusagen über Nacht die erforderlichen Häuser hervorzaubern können, oder aber in der Lage sein zu prophezeien, wie, nach welcher Richtung, in welcher Quantität und Qualität der Wohnungsbedarf der Stadt in den nächsten Jahren sich entwickeln würde.

Da aber von solchen Zauberkünsten nicht die Rede sein kann, so würde man tatsächlich nur erreichen, dafs die Entwicklung der Stadt auf das bedenklichste gehemmt und ganz und gar von dem guten Willen der an der Stadtgrenze wohnenden Ackerbürger abhängig sei. Diese würden eben, weil sie keine gewerbsmäfsige Spekulanten sind, deshalb nur um so gefährlichere Spekulanten werden.

Heute kauft die Spekulation zu einer Zeit, wo der Bauer kaum ahnt, dafs auf seinen Kartoffelfeldern städtische Wohnhäuser entstehen werden, den vorstädtischen

Landbesitz an und auch dann vermag sie den Bauer vielfach nur zum Verkaufe zu bewegen, wenn sie sich erbietet, nicht nur einzelne Stücke herauszunehmen, sondern das ganze zu erwerben. Ist aber einmal die Zeit der Baureife herangekommen, so wird — die tägliche Erfahrung lehrt es — der Spekulant weit eher bereit sein, eine Bauparzelle zu einem angemessenen Preise zu verkaufen als der, der sie etwa von den Vätern ererbt hat und landwirtschaftlich benutzt. Das Warten kann dem letzteren gar keinen Vermögensschaden bringen, während für den Spekulanten jeder Tag weiteren Abwartens in der Regel einen Zinsverlust bedeutet.

Das Dazwischentreten der Spekulation bewirkt also an und für sich durchaus kein „künstliches Zurückhalten" wie Pohlmann behauptet (s. o. Seite 79). Das Gegenteil ist der Fall!

Man wird mir vielleicht vorwerfen, ich habe nicht genügend unterschieden zwischen Boden- und Bauspekulation. Eine derartige Unterscheidung zu machen, scheint mir allerdings ohne Belang zu sein. Tatsächlich ist der Bodenspekulant in weitaus den meisten Fällen auch Bauspekulant, sei es direkt, sei es indirekt dadurch, dafs der Bauunternehmer lediglich ein Strohmann ist.

Aber wenn das auch nicht der Fall wäre, bliebe die Sachlage im wesentlichen unverändert: der Bodenspekulant A. verkauft ein noch nicht baureifes Stück Land; er beabsichtigt nicht selbst zu bauen — weder direkt noch indirekt —; er veräufsert daher das Stück Land an den Bauunternehmer B., dieser baut ein Haus. Nunmehr trägt B. ein doppeltes Risiko: 1. das Baurisiko, (das Haus kann vor dem Verkaufe zu Grunde, der Bau kann unvorhergesehene Kosten verursachen usw.); 2. das Bodenrisiko, besser gesagt das Grundrentenrisiko. Letzteres bleibt auch nach Errichtung des Hauses, mag auch seine Höhe nach unten oder nach oben in etwa modifiziert werden; indem er dieses Risiko auf sich nimmt, wird er zugleich Bodenspekulant. Das Grundrentenrisiko wird bei Würdigung des

Preises, den B. dem A. zu zahlen bereit ist, die Hauptrolle spielen.

Diese einfache Tatsache gibt Eberstadt Anlafs zur Aufstellung einer Spezialtheorie. Er erzählt folgenden praktischen Fall[105]:

„In dem städtischen, an Berlin anschliefsenden Vororte Z. wurden zu gleicher Zeit zwei gleich grofse Baustellen in gleicher Lage verkauft. Beide Grundstücke waren je 100 Quadratruten grofs, sie bildeten die beiden Eckgrundstücke der sich schneidenden Strafse X und Strafse Y. Die beiden Verkäufe wurden in derselben Woche des März 1901 vorgenommen. Die Verhältnisse sind also bis auf die letzte Einheit identisch. Gleichwohl erzielte der Verkäufer des einen Grundstückes (A.) für die Quadratrute 650 Mk., der Verkäufer des anderen Grundstückes (B.) dagegen 850 Mk. Der Unterschied rührt daher, dafs A. Barauszahlung des Kaufpreises verlangte, während B. sich bereit erklärte, eine zweite Hypothek in Höhe von 30000 Mk. auf den zu errichtenden Neubau in Zahlung zu nehmen. A. erhielt demnach bei dem Geschäft 65000 Mk. bar, B. dagegen 85000 Mk., wovon 45000 Mk. bar und 40000 Mk. als Hypothek. Es ist dies wohl die einfachste Form der Schaffung eines fiktiven Bodenwertes durch Bodenbelastung.“

Beim besten Willen vermag ich in diesem Falle nichts Auffallendes zu finden. Eine zweite Hypothek im Werte von 30000 Mk. ist doch nicht so gut wie 30000 Mk. bar. Es ist leicht möglich, dafs B. die 30000 Mk. gerne zediert hätte, wenn man ihm dafür 5000 bar gegeben hätte, zumal gar nicht gesagt ist, wie hoch die erste Hypothek war. Kürzlich berichtete die Frankfurter Zeitung (Nr. 248 v. 6. 9. 1904) aus Dresden, dafs dort in einem Vororte drei Baustellen, die auf 17460 Mk. geschätzt waren, für 16500 Mk. verkauft wurden. Sie waren jedoch mit — 125368 Mk. Hypotheken belastet. Während der qm nach der Taxe etwa 9 Mk. Wert hatte, lasteten auf ihm 64 Mk. Hypotheken.

Was folgert aber nun Eberstadt aus dem oben genannten und ähnlichen Fällen:

„Die Verschuldung bildet unter den heutigen Verhältnissen das gegebene Mittel, um den Bodenwert fiktiv zu steigern. In den Fällen, in denen ein materieller Verschuldungsgrund nicht vorliegt, ist die Verschuldung der primäre, die Wertsteigerung dagegen erst der sekundäre Vorgang. *Dem Grundstück wird ein Forderungsrecht d. i. eine Belastung, hinzugefügt, lediglich (!) mit der Absicht und mit der Wirkung, die Bodenrente und den Bodenwert um den gleichen Betrag zu steigern. Der gestiegene Bodenwert besteht dann in gar nichts anderem als in einer Verschuldung . . . . . !*“

Folglich, füge ich hinzu, basiert die letztere, d. h. die Hypothek, auf nichts. Die Sicherheit ist wenigstens im Augenblicke der Hypothekaufnahme gleich Null. In solchen Fällen pflegt aber der Geldgeber eine entsprechende Risikoprämie zu verlangen; diese kann nun durch die Höhe des Zinsfufses oder durch die *nominelle* Höhe des Kapitals in die Erscheinung treten. In dem von Eberstadt mitgeteilten Falle würde B. wahrscheinlich auch bereit gewesen sein, statt einer Hypothek in Höhe von 30000 Mk. etwa zu 4% einen erheblich geringeren Kapitalbetrag, aber zu höherem Zinsfufse, eintragen zu lassen. Wenn dann nach einiger Zeit durch die Wertsteigerung B. eine nicht nur nominelle, sondern faktische Sicherheit für seine Hypothek bekommt, so beweist das nur, dafs auch *der Hypothekengläubiger in hervorragendem Mafse an dem unverdienten Wertzuwachse teilnehmen kann.* Im übrigen hat der Fall nichts Bedenkliches an sich, vorausgesetzt, dafs B. nicht etwa sein Risiko auf die Bauhandwerker und Lieferanten abwälzt. Über diese Möglichkeit wird noch zu sprechen sein.

Es mag auch gewifs Fälle geben, wo hohe *Schein-Hypotheken* (in anderen Fällen — bei Gebäuden — sind es durch allerlei Künste erschlichene hohe Versicherungen)

nur den Zweck verfolgen, denen, die nicht alle werden, Sand in die Augen zu streuen: aber das mufs doch schon ein eigenartiger Patron sein, der den Wert eines Hauses nach den darauf lastenden Schulden taxiert.

* * *

Bei der Suche nach den Ursachen der modernen Wohnungsnot ist man darauf gekommen, zu behaupten, dafs die Wohnungsfrage im wesentlichen eine Baukostenfrage sei. Obwohl ich glaube, dafs der Einflufs der Baukosten auf den Bodenwert nur ein geringer ist, würde man mir doch einen nicht unberechtigten Vorwurf machen können, wenn ich diese neueste Theorie ganz mit Stillschweigen überginge.

„Die Baukosten selber sind es, die, während sie selber steigen, auch Veranlassung zur Steigerung des durchschnittlichen Bodenpreises werden[106].“ Diese These stellt A. Voigt auf; zur Begründung führt er zweierlei an:

Der Bodenpreis, bei dem ein Haus mit mehreren Stockwerken mit dem einstöckigen noch konkurrieren könne, stelle sich um so höher, je höher das Niveau der Baukosten sei: denn die Baukosten nähmen mit der Zahl der Stockwerke erheblich ab, das Verhältnis dieser Abnahme sei seit ein und einem halben Jahrhundert ungefähr dasselbe geblieben, daher habe aber die absolute Differenz mit dem Steigen der Baukosten zugenommen, während z. B. im 18. Jahrhundert die Kostendifferenz zwischen einem Stockwerkquadratmeter in einem zwei- und einem dreistöckigen Hause nur 3 Mk. betragen habe, sei in der Gegenwart diese Differenz bei einfacher Bauart 6—8 Mk. Da nun Gebäude von verschiedener Stockwerkzahl auf dem Wohnungsmarkte miteinander in Konkurrenz treten, so mufs dabei nach Voigt die Wohnungsmiete sich so zu stellen tendieren, „dafs für alle eine annähernd gleiche Verzinsung der gesamten Herstellungskosten sich ergibt, und dafs diese Ausgleichung der Verzinsung durch den Bodenpreis bewirkt wird, der eben das bewegliche Element in diesem wirtschaftlichen Prozesse darstellt“.

Nehmen wir einmal an, ohne es zuzugeben, daſs die in dieser Argumentation angeführten Tatsachen richtig seien, insbesondere, daſs nicht nur die einmaligen, sondern auch die laufenden Kosten, ebenso die Amortisationsquoten bei dem einstöckigen Hause für die Wohnungsflächeneinheit ebenso hoch sind, wie bei einem vier- oder fünfstöckigen Gebäude, dann würden doch die Schluſsfolgerungen nicht berechtigt sein. Voigt scheint nicht in Rechnung zu ziehen, daſs die Wohnflächeneinheit in einem ein- oder zweistöckigen Hause in der Regel durchschnittlich wesentlich wertvoller ist als in dem vielstöckigen Hause, und zwar nicht nur, weil das Wohnen im kleinen Hause angenehmer ist als in der Mietskaserne. „Wissen Sie nicht", so fragte Geheimrat Kirchner auf dem Düsseldorfer Wohnungskongresse [107], „daſs die Sterblichkeit mit der Höhe der Stockwerke steigt, daſs Schwangere eher abortieren, Herzkranke eher zu Grunde gehen, Rekonvaleszenten das Ausgehen unterlassen, weil sie das Treppensteigen scheuen?" Es mag sein, daſs die Kosten des Eigentümers mit dem Zunehmen der Stockwerkzahl abnehmen, aber es kommt nicht nur darauf, sondern auch auf die „Kosten" des Mieters an, die indirekt dem Eigentümer wieder zur Last fallen. Mit Recht macht ferner Rauchberg darauf aufmerksam, daſs nicht nur an Fundament und Bedachung, sondern auch hinsichtlich der ganzen Bauweise bei kleinen Bauten durch Vereinfachungen gespart werden könne, in dem Maſse, daſs die ökonomische Überlegenheit des vielstöckigen Hauses erheblich herabgemindert erscheint [108].

Dem obigen Grunde fügt Voigt einen zweiten hinzu, um seine Ansicht, daſs die Baukosten den Bodenpreis beeinfluſsten, zu rechtfertigen: „Neben der auf der Konkurrenz der Bauböden beruhenden Steigerung der Bodenpreise greift wahrscheinlich noch eine unmittelbare Platz, indem ein teuerer Bau an sich einen höheren Bodenpreis schon deshalb zu tragen vermag und wohl auch in vielen Fällen trägt, weil der Bodenpreis relativ um so weniger ins Gewicht fällt, je höher die gesamten Baukosten sind."

Das soll doch wohl heifsen:

Wenn jemand sich entschlossen hat, einen ordentlichen Preis für den Hausbau anzulegen, kommt es ihm auch nicht darauf an, ob er für den Bauplatz einige tausend Mark mehr bezahlt als sein sparsamerer Nachbar. „Man hat's ja dazu.“ Ich glaube, dafs Voigt dieses „Argument“ selbst nicht ganz ernst genommen hat.

Jedenfalls ist der Beweis, dafs die Baukosten für die Höhe des Bodenpreises verantwortlich zu machen sind, nicht erbracht.

Sind aber die Baukosten wirklich gestiegen und zwar in dem Grade, dafs sie, wie Voigt behauptet, die Hauptursache der Mietssteigerung sind?

Wäre dies richtig, so hätten wir damit einen weiteren Beweis dafür, dafs die städtischen Grundrentner insbesondere die Grundstückspekulanten doch nicht so schuldig sind, wie man behauptet. Ich bin jedoch auch in diesem Punkte durch Voigt nicht ganz überzeugt worden.

Vor der R. C. H. W. C. erklärte Sir Curtis M. Lampson, „trustee“ der berühmten Peabody Stiftung, auf Grund der sehr umfangreichen Erfahrungen seiner Stiftung: „Obwohl die Häuser jetzt viel besser und geräumiger gebaut sind, kostet uns der einzelne Raum doch weniger als früher. Manches Baumaterial ist im Preis zurückgegangen. Das einzige, was im Preise gestiegen ist, ist die Arbeit, und doch ist auch hier der Unterschied zwischen heute und zwanzig Jahre früher nicht sehr grofs. Man hat gelernt an Eisen, an Holz, an Steinen zu sparen, was von grofser Bedeutung ist, im ganzen können heute Häuser ebenso billig gebaut werden als vor zwanzig Jahren[109]).“

Trotzdem wurde von derselben Kommission festgestellt, dafs die Wohnungsmiete innerhalb des letzten Jahrzehntes durchschnittlich um 50 % gestiegen war.

Übrigens sind die Baukosten in England nicht niedriger, wie auffallenderweise bei uns allgemein angenommen wird, sondern höher als in Deutschland[110]).

Für Amerika stellt Shearman fest, dafs infolge des

schnellen Fortschrittes in der Baukunst Häuser gleicher Qualität heute noch nicht halb so viel kosteten als 30 Jahre früher, aber, so fügt er gleichzeitig bei: „We all want better buildings and therefore the reduction in price is not so obvious, when new buildings are demanded [111].“

Ist es in Deutschland anders?

Es ist ganz offenbar, dafs sich in Deutschland wie in allen anderen Kulturländern, ja hier verhältnismäfsig noch mehr als wie auswärts, die Ansprüche des Publikums an die Wohnung mit der Hebung des Volkswohlstandes, mit der gröfseren Rücksichtnahme auf die Beseitigung sanitärer Übelstände und mit dem Fortschritte der diesbezüglichen Erfindungen sehr stark gesteigert haben.

Es wird heute jedoch nicht nur schöner, gesunder, bequemer, sondern auch dauerhafter gebaut.

Steigerung der nominellen Baukosten bedeutet daher zunächst noch gar nichts, sie kann sehr wohl eine tatsächliche Kostenverminderung in sich schliefsen. Nach Sombart [112]) gab es im Anfange des 19. Jahrhunderts im ganzen preufsischen Staate erst 24 643 massive Häuser von insgesamt 1 454 475, d. h. etwa 18 vom 1000. Selbst Stroh und Schindeldächer traf man damals in den Städten noch häufig an, so wurden derer in Städten des Breslauer Departements 20 342 gezählt neben 7425 Ziegeldächern. Auch heute noch stellt sich der Einheitspreis pro Quadratmeter Grundfläche für ein Geschofs mit Balkendecke, Fachmauerwerk und Zimmerung aus Kiefern oder Tannen ungefähr halb so teuer wie derselbe Einheitspreis für ein Geschofs mit massivem Ziegelmauerwerk (13,50 Mk. gegen 24 Mk. bei einfachen Wohnhäusern 3 Meter hoch). Deshalb ist aber nicht etwa der Raum des Fachwerkbaues entsprechend billiger [113]).

Man nimmt an, dafs die Lebensdauer beträgt: bei einem Wohnhause mit gewölbtem Keller, ausgebautem Dache, massiven Umfassungen und massiven Scheidewänden 250 Jahre, bei einem Wohnhause mit Scheidewänden aus Fachwerk 180 Jahre, bei einem Wohnhause mit Fachwerksumfassung dagegen nur 100 Jahre. Diese Zahlen scheinen

mir doch gebieterisch zu fordern, dafs man bei einem Vergleiche der Baukosten die Dauerhaftigkeit der Gebäude nicht aufser acht läfst. Die absoluten Baukosten bedeuten recht wenig, es kommt auf die relativen Kosten an.

Voigt hat nicht einmal den sicheren Beweis erbracht, dafs die ersteren in Deutschland gestiegen sind. Zugenommen haben bei gleicher Qualität jedenfalls nicht, oder doch nicht wesentlich: die Eisenpreise, die Ziegel- und Sandsteine, der Preis des Zements, auch die Tischlerarbeiten sind infolge Fortschritts der Technik trotz Steigerung der Holzpreise kaum teurer geworden [114]).

Ferner sind die Gewinnquoten der Bauunternehmer nach allgemeiner Ansicht nicht gestiegen, wahrscheinlich sogar nicht unwesentlich gesunken. „Die Bauunternehmer verdienten früher an den einzelnen Bauten erheblich mehr als heute," das war die gleichlautende Antwort aller Sachverständigen, denen Dr. Stein eine diesbezügliche Frage vorlegte (Stein ist im übrigen von der stetigen Steigerung der Baukosten überzeugt) [115]).

Gestiegen sind unzweifelhaft die Arbeitslöhne, aber doch nicht so, dafs dadurch trotz des Sinkens der Unternehmerprofite und trotz rationellerer Bauweise die gesamten Baukosten so wesentlich erhöht wurden, dafs sie einen entscheidenden Einflufs auf das Steigen der Miete ausübten.

Es scheint, dafs im deutschen Baugewerbe die Löhne besonders schwankend sind, man wird daher vorsichtig sein müssen, um nicht auf Grund einzelner Zahlen zu unrichtigen Verallgemeinerungen zu kommen [116]).

Der bekannte englische Lohnstatistiker A. L. Bowley [117]) illustriert die Lohnveränderungen im englischen Baugewerbe, indem er die Zahlen für 1891 = 100 setzt durch folgende Daten:

1860:	78	1866:	90
1870:	98	1877:	100
1880:	98	1883:	98
1886:	98	1891:	100

In Deutschland scheinen allerdings die Löhne im Baugewerbe stärker gestiegen zu sein, wenigstens dann, wenn

man die interessanten Angaben von Renaulds für München in etwa verallgemeinern darf.

In München erhielten pro Tag: Mark:

	1866:	1901:
Mauerpolier	7.0	8 9
Maurer . .	4 —4.5	6.5 – 7.5
Steinmetz .	4.5 5.5	6 —7.5
Zimmermann	7	7,5—8,5
Handlanger .	2.5—3	4 —5.5

In Dresden dagegen betrug der durchschnittliche Lohn der Bauarbeiter nach Calwer im Jahre 1891 nur 1000 Mk. und stieg bis 1900 nur auf 1250 Mk.

Mit Recht bemerkt v. Renauld, dafs für ein schlüssiges Urteil über die etwaige Steigerung der Baukosten auch die Kenntnis der Arbeitsleistung pro Tag, bezw. ein Vergleich der Akkordlöhne nötig sei. Ferner wäre wichtig zu wissen, ob und inwieweit die Arbeitsleistung bei höherem Geldlohne gestiegen sei.

Das Material, welches Andreas Voigt zur Stütze seiner Theorie beibringt, ist aber auch noch aus anderen Gründen anfechtbar. Er macht gegen die statistischen Angaben von Paul Voigt einige durchaus zutreffende Einwände geltend, beachtet dabei jedoch nicht, dafs seine Methode ebenfalls recht bedenklich ist.

A. Voigt gibt eine Übersicht über den Gesamtwert der bebauten Grundstücke Berlins von 1830 an, sowie des Gebäudewertes nach der Feuerversicherungstaxe, um daraus die für seine Baukostentheorie mafsgebenden Schlüsse zu ziehen. Der Gesamtwert ist für alle Jahre gleichmäfsig aus den Mieterträgen berechnet durch Multiplizierung derselben mit dem Faktor 18, also unter der Annahme, dafs die Miete den Gesamtwert der Baugrundstücke im Jahre 1830 ebenso wie im Jahre 1898 mit demselben Prozentsatze (ca. $5^1/_2$ %) verzinse. Der Zinsfufs ist doch im Laufe der letzten sieben Jahrzehnte sehr erheblich gesunken, es geht daher nicht an, für die Gegenwart ebenso wie für das Jahr 1830 denselben Kapitalisationsfaktor in Ansatz zu bringen.

was auch deshalb verfehlt ist, weil heute infolge gröfserer Dauerhaftigkeit der Häuser das Verhältnis des Mietpreises zum Kapital naturgemäfs niedriger ist als früher.

Auch zweifle ich, ob es richtig ist, auf Grund der Feuerversicherungstaxe Schlüsse zu ziehen. Es ist ja eine allgemein bekannte Tatsache, dafs die Schätzungsmethoden, und noch mehr die Art ihrer Anwendung zeitlich und örtlich so aufserordentlich verschieden sind, dafs man die dadurch gewonnenen Resultate nicht argwöhnich genug betrachten kann.

Wenn aber auch die relativen Baukosten tatsächlich wesentlich gestiegen sein sollten: so kann das doch meines Erachtens unter normalen Verhältnissen keinen Einflufs auf die Steigerung der Grundrente, sondern nur auf die Steigerung der Hausrente im engeren Sinne haben. Steigerung der Baukosten hat insofern genau dieselbe Wirkung wie Steigerung des Zinsfufses, „es macht keinen Unterschied“, sagt mit Recht Pierson, „ob die Baukosten sich um 30 % verringern oder ob der Kapitalist, für den das Haus gebaut wurde, sich anstatt mit 5 % mit 3½ % des aufgewandten Kapitals zufrieden gibt“. Auch das zeigt wieder, wie bedenklich es ist, von der Baukostenfrage die Zinsfrage zu trennen.

Will man einen Zusammenhang zwischen Bewegung der Grundrente und der Baukosten konstruieren, so, glaube ich, kann man eher zu einem Resultate kommen, das dem von A. Voigt gefundenen genau entgegengesetzt ist: nehmen wir an, die höchste Qualität Boden für Wohnzwecke koste in einer Stadt pro Einheit 100, die niedrigste 1, die Baukosten für dieselbe Einheit 200. Das Gebäude mit Boden kostet also im ersten Falle 300, im zweiten 201. Fallen nun die Baukosten um 50, so würde die erste Qualität nur 250, die letzte Qualität nur 151 kosten. Was würde die mögliche Folge sein? Die Nachfrage nach besseren Qualitäten könnte steigen, der Preis der ersten Qualität mag daher durch die vermehrte Nachfrage von 250 auf 260 steigen: mit anderen Worten, die Grundrente stiege in diesem Falle von 100 auf 110. Bei steigenden Baukosten müfste entsprechend die Grundrente fallen.

Erheblich überschätzt wird durchweg wohl auch der Einfluſs, den die Bauart, soweit sie für die Ausnutzungsmöglichkeit des Bodens von Bedeutung ist, auf die Höhe der Grundrente hat.

Trotzdem die verhältnismäſsige Billigkeit des Kasernenbaues m. E., wie schon oben angedeutet wurde, überschätzt wird, muſs doch zugegeben werden, daſs der Grundeigentümer, wenn er ein vielstöckiges Haus errichtet, ceteris paribus eine etwas höhere Grundrente erzielen wird, als es bei einem zweistöckigen Gebäude der Fall sein wird: doch ist es eine sehr starke Übertreibung, wenn man das starke Steigen der Grundrente in der Hauptsache auf die erhöhte Ausnutzungsmöglichkeit zurückführen will.

Es bleibt dabei vor allem auch zu beachten, daſs bei Flachbau die Nachfrage nach Boden natürlich grösser sein muſs, als bei Hochbau.

Eberstadt meint sogar: „Lediglich (!) das Recht und der schematische Zwang, Mietskasernen in jeder Lage allgemein aufzuführen, treibt die Bodenpreise empor, indem der Vorteil der gedrängten Bauweise dem entsprechend gesteigerten Bodenpreise hinzugeschlagen wird“ [118]).

Mit diesem „lediglich“ meint es Eberstadt freilich wohl nicht so ganz ernst. In einer neueren Schrift [119]) stellt er ebenso kühn die Behauptung auf, „Lediglich unser Hypothekenbankwesen ist daran schuld, daſs die Bodenpreise spekulativ gesteigert werden können.“ (Siehe auch oben Seite 116.)

Als Ergebnis der bisherigen Untersuchungen glaube ich feststellen zu können, daſs eine sorgfältige Analyse des Angebots und der Nachfrage den theoretischen Satz: „Die Rente ist hoch, weil die Miete hoch ist und nicht umgekehrt“ von wenigen Ausnahmefällen abgesehen, durchaus bestätigt. Von welcher Seite man auch das Problem betrachtet, man wird finden, daſs das Angebot regelmäſsig nicht in der Lage ist, einen entscheidenden Einfluſs auf die Höhe der Grundrente auszuüben. Es muſs auch bei der städtischen Bodenpolitik der Satz, den jüngst Hasbach aussprach, fest im Auge behalten werden: „Die den volkswirtschaftlichen Prozeſs bewegende Kraft ist die Nachfrage“ [120]).

Viertes Kapitel.

Der unverdiente Wertzuwachs.

Das was James Mill vor acht Jahrzehnten zur Begründung der Theorie von dem unverdienten Wertzuwachse beibrachte (siehe Einleitung) ist auch heute noch das Rüstzeug der Anhänger dieser Theorie.

Wesentliche neue Gedanken hat man kaum zur Stütze der Theorie gefunden: für die Agitation am wirksamsten scheint mir sie Professor Rogers formuliert zu haben, der mit großer Emphase ausruft: „Jede dauernde Verbesserung des Bodens, jede Eisenbahn und Straße, jede Verbesserung der allgemeinen Bedingungen für das Leben der Menschheit steigert die Rente. Der Landeigentümer schläft und doch erntet er, er allein von allen denen, die an der Güterverteilung teilnehmen, schuldet alles der Arbeit anderer und trägt nichts von seinem eignen dazu bei“ [121]).

Eine Menge „Schulbeispiele“ hat man gefunden, um die Bedeutung der Theorie vom unverdienten Wertzuwachse ins rechte Licht zu stellen.

Berühmt ist ja vor allem der Bauer Kilian, der in den 20er Jahren des 19. Jahrhunderts in Schöneberg bei Berlin einen Kartoffelacker für 2700 Taler kaufte; derselbe Acker wurde in den 70er Jahren als Baustellenterrain für 600000 Mk. verkauft. Und aus der neueren Zeit erzählt Damaschke von einem Bauer bei Britz bei Berlin, der acht Morgen Grundbesitz zu verkaufen suchte für 50000 Mk., aber keinen Käufer zu diesem Preise fand. Als nun in der Nähe dieser

Felder eine neue Eisenbahnhaltestelle angelegt wurde, bildete sich sofort eine Terraingesellschaft, „um die steigende Grundrente für sich einzuheimsen". Der Bauer verlangte und erhielt nun aber nicht nur 50 000 Mk., sondern 300 000 Mk.

Ich möchte ein neues Beispiel hier mitteilen: es handelt sich um die höchst interessante ökonomische Geschichte eines Grundstücks, 1/4 acre grofs, im Herzen Chicagos gelegen. Sie wurde auf Grund sorgfältiger Berechnungen von dem Chicago Real Estate Board festgestellt und von dem Arbeitsamte des Staates Illinois in seinem 8. Jahresberichte[122]) veröffentlicht. Ich glaube, dafs sie verdient, auch in Europa bekannt zu werden.

Jahr	Bevölkerung Chicagos		Wert des 1/4 acre in Dollar	Zunahme	Abnahme
	absolut	Zunahme %		%	%
1830	50		20	—	—
1831	100	100	22	10	—
1832	200	100	30	40	—
1833	350	75	50	67	—
1834	2 000	467	200	300	-
1835	3 265	60	5 000	2400	-
1836	3 820	17	25 000	400	—
1837	4 179	10	3 000	—	88
1838	4 000	4	2 500		17
1839	4 200	5	2 000	—	20
1840	4 470	6	1 500	—	25
1841	5 000	12	1 250	—	17
1842	6 000	20	1 000		20
1843	7 589	25	1 100	—	20
1844	8 000	6	1 200	10	—
1845	12 088	50	5 000	—	—
1846	14 169	16	15 000	200	—
1847	16 859	18	12 000	—	20
1848	20 023	25	13 000	9	
1849	23 047	15	15 000	15	—
1850	28 269	22	17 500	17	—
1851	3 400	22	20 000	14	—
1852	38 754	14	25 000	25	—
1853	60 662	60	30 000	20	-
1854	65 872	9	35 000	17	—
1855	80 023	23	40 000	14	—
1856	84 113	5	45 000	12	—

Bevölkerung Chicagos. (Fortsetzung.)

Jahr	absolut	Zunahme %	Wert des ¼ acre in Dollar	Zunahme %	Abnahme %
1857	93 000	11	35 000	—	22
1858	91 000	2	30 000	—	14
1859	95 000	4	29 000	—	3
1860	109 000	15	28 000	–	3
1861	120 000	10	28 000	—	
1862	138 000	15	32 000	15	—
1863	160 000	16	33 000	3	—
1864	169 353	6	36 000	13	—
1865	178 900	6	45 000	25	—
1866	210 418	12	57 600	28	–
1867	220 000	10	65 000	12	—
1868	252 054	15	80 000	23	—
1869	272 043	8	90 000	12	—
1870	298 477	9	120 000	33	–
1871	325 000	9	100 000	—	17
1872	367 396	13	125 000	25	—
1873	380 000	3	100 000	-	20
1874	395 408	4	95 000	—	5
1875	400 000	1	92 500		3
1876	407 661	2	90 000		3
1877	420 000	3	90 000	—	–
1878	436 731	4	95 000	5	-
1879	465 000	7	119 000	25	-
1880	503 298	8	130 000	10	-
1881	530 000	5	145 000	12	—
1882	560 000	6	175 000	21	—
1883	590 000	6	238 000	36	-
1884	629 985	6	250 000	5	—
1885	700 000	11	275 000	10	—
1886	825 880	18	325 000	18	—
1887	850 000	3	435 000	34	—
1888	875 500	3	600 000	38	
1889	900 000	3	750 000	28	—
1890	1 098 570	22	900 000	20	—
1891	1 300 000	10	1 000 000	11	—
1892	1 300 000	9	1 000 000	—	—
1893	1 400 000	8	1 000 000	—	—
1894	1 500 000	7	1 250 000	25	—

Im Jahre 1830 entsprach das Stück dem Werte von etwa 13 gewöhnlichen Arbeitstagen. In den fünfziger Jahren hätte man bereits 100 Jahre „Arbeit“ (zum Durchschnittslohne) hingeben müssen, um das Stück zu erwerben: um die Mitte der 80er Jahre genügten 500 Jahre schon

kaum mehr: 1890 stieg der Wert auf 2000 und wenige Jahre später sogar auf etwa 3000 Jahre Arbeitsleistungen! Es mag das zugleich als Beweis dienen, wie enorm und andauernd die Wertsteigerungen im Inneren der Städte sind.

Leider fehlen uns exakte Berechnungen über den unverdienten Wertzuwachs nicht nur in einzelnen Teilen, sondern in den ganzen Städten. Verfasser ist aber der Ansicht, dafs der Wertzuwachs in den deutschen Städten nicht gröfser, sondern wahrscheinlich geringer ist als etwa in England, das ja in so vieler Hinsicht, auch in Bezug auf die hier behandelten Fragen, als Musterland hingestellt wird.

Sidney Webb legte im Jahre 1890 dem Committee on Town Holdings[123]) sehr interessante Schätzungen vor über den unverdienten Wertzuwachs Londons. Er stützt sich dabei auf die durch die Metropolis Valuation Act vorgeschriebenen Wertschätzungen. Zu Steuerzwecken wird alle 5 Jahre der jährliche Ertragswert des gesamten Londoner Grundeigentums mit Gebäuden geschätzt; während der dazwischenliegenden vier Jahre unterliegen nur die Wertveränderungen an den Gebäulichkeiten, die durch bauliche Veränderungen oder durch Neubauten bewirkt wurden, einer besonderen Schätzung.

Es ist anzunehmen, dafs der Durchschnitt dieser vier Jahre auch ungefähr der Wertveränderung der Gebäude während des fünften Jahres, wo eine Sonderschätzung der Gebäude nicht stattfindet, entspricht. Zieht man von dem Gesamtwertzuwachs denjenigen ab, der sich durch Wertsteigerungen der Gebäulichkeiten ergibt, so bleibt als Rest der „unverdiente Wertzuwachs“ des Grund und Bodens. Da es sich nicht um „gemeinen Wert“, sondern um Ertragswert handelt, so ist das Ergebnis natürlich eher zu niedrig als zu hoch.

Es ergibt sich nun, dafs während der Jahre 1867 bis 1886 der Gesamtjahresertrag um 14884000 £ stieg, davon entfielen auf Gebäude 8792000 £, auf unearned increment im engeren Sinne 6093000 £ d. h. pro Jahr durchschnitt-

lich 304634 £. Da es sich dabei nur um den Ertrag handelt, ist die Summe dementsprechend zu kapitalisieren; ich lege dabei einen Zinsfufs von 4 % zu Grunde. Dann hätten wir als Resultat: der unverdiente Wertzuwachs des Londoner Grundbesitzes beträgt pro Jahr rund 7620000 £ gleich 142360000 Mk. Die Bevölkerung Londons belief sich 1870 auf 3800000; 1890 auf 5510000; Zunahme in diesen 20 Jahren 1730000 Köpfe. Nehmen wir an, dafs in der Periode 1870—90 der Wertzuwachs im Durchschnitt derselbe war wie 1867—86, so ergäbe sich, dafs dieser Zunahme der Kopfzahl eine Zunahme des Grundwertes um nicht weniger als um rund 2850000000 Mk. gegenüberständen; oder jeder neu ankommende Einwohner brachte den Londoner Grundbesitzern einen Gewinn von zirka 1650 Mk.

Leider fehlen ähnliche Schätzungen für Berlin. Paul Voigt gibt dagegen eine solche für Charlottenburg — für die Periode 1887—97 —[124]). Dabei handelt es sich freilich um eine Stadt, deren Entwicklung so schnell, so glänzend war, dafs man sie schlechterdings mit keiner anderen europäischen Stadt vergleichen kann.

Dazu kommt, dafs Voigt den gemeinen Wert zu ermitteln suchte; den Wert des unbebauten Bodens berechnet er für den Anfang der genannten Periode auf nicht weniger als ca. 65 % (!) des gesamten Bodenwertes gegen 33 % am Ende des Jahrzehnts; während in der Webb'schen Schätzung auf Grund des Ertrages der Wert des unbebauten Bodens naturgemäfs nur einen ganz kleinen Bruchteil des Gesamtbodenwertes ausmacht.

Man würde deshalb geneigt sein, anzunehmen, dafs der relative Charlottenburger Wertzuwachs den Londoner um ein mehrfaches übersteigen mufs. Dem ist aber nicht so. Der Wertzuwachs betrug im Jahrzehnt 87—97 rund 250000000 Mk. Da gleichzeitig die Bevölkerung um etwa 100000 Köpfe wuchs, so hat jede neu hinzugekommene Person den Charlottenburger Grundbesitzern einen durchschnittlichen Wertzuwachs von 2500 Mk. gebracht. Der relative Wert-

zuwachs von gesamt Berlin ist natürlich erheblich geringer.

Brauchbare Schätzungen des gesamten unverdienten Wertzuwachses liegen auch für eine amerikanischs Stadt, für Boston vor. Dort wird seit Mitte der 70er Jahre der Boden und die Gebäulichkeiten zu Steuerzwecken gesondert geschätzt und zwar geschieht dies, wie allgemein versichert wird „fairly“, man bemüht sich wirklich den „actual selling value“ zu ermitteln. Hier das Resultat:

	Land	Gebäude
1901	$ 547 246 000	$ 377 790 000
1876	$ 320 133 375	$ 206 024 525
Zunahme	$ 227 113 225	$ 171 766 375

Der Bodenwert nahm mithin zu um 227 Millionen Dollar oder rund um 900 Mill. Mk , d. h. pro Jahr um ca. 36 Mill. In der gleichen Zeit nahm die Bevölkerung jährlich um etwa 11 000 Köpfe (1900: 561 000) zu. Jeder neue Einwohner steigerte den „unverdienten Wertzuwachs“ also um mehr als 3270 Mk. (Single Tax Review 1903, vol. 2, No. 4.) In Stockholm stieg (nach K. Wicksell a. a. O.) der Wert der steuerpflichtigen Grundstücke von 177 Mill. Kr. im Jahre 1875 auf 469 Mill. im Jahre 1890. Dieser Steigerung von 292 Mill. entsprach eine Bevölkerungsvermehrung von ungefähr 100 000 Personen; der Wertzuwachs belief sich infolgedessen pro Kopf der Bevölkerungszunahme auf mehr als 3000 Mk.

Ich bin überzeugt, dafs das Ergebnis für Berlin erheblich ungünstiger sein würde, — wenn die Bodenspekulation nicht dagewesen wäre. Was waren z. B. die Folgen der Bau- und Bodenspekulationskrisis in den siebziger Jahren für die Höhe der Grundrente?

Vorübergehend war diese über ihre volkswirtschaftliche berechtigte Höhe hinausgetrieben worden: die Strafe blieb nicht aus: dem starken Steigen über den Wert folgte bald ein ebenso starker Sturz unter den Wert. Die Gründer hatten das Tempo der Entwickelung der Städte gewaltig überschätzt, aber sie hatten auch, wie dies z. B. A. Voigt für Berlin konstatiert[125]), zeitgemäfse und dauernde Arbeit geleistet; Arbeit, die sie mit dem Verluste ihres Vermögens bezahlen mufsten.

Es waren nicht nur „Schwindler“, die damals so furchtbare Verluste erlitten.

Von einem der bekanntesten Berliner Spekulanten jener

Zeit schrieb wenige Jahre vor dem Zusammenbruch Julius Faucher (der bekanntlich hinsichtlich der Bodenfrage Anschauungen hatte, die denjenigen Wagners sehr verwandt sind)[126]):

„Das Verdienst, zuerst in Deutschland eine Villabauunternehmung im grofsen, und zwar mit verdientem Erfolg für sich selbst durchgeführt zu haben, gebührt bekanntlich Herrn Carstens, der die Villastadt in Wandsbeck bei Hamburg angelegt hat. Wagte er es dort schon, in weit entfernter Lage das Hauptgewicht auf den niedrigen Ankaufspreis des Bodens zur Ermöglichung billiger Baustellen legend, so hat dieser rastlose Mann, der schon beschlossen hatte, in der am schönsten gelegenen Villa Norddeutschlands von der Arbeit auszuruhen, jetzt in Berlin noch viel mehr gewagt, und wie sich jetzt schon sagen läfst, trotzdem, dafs er augenscheinlich mit dieser Stadt weniger Bescheid wufste, als mit Hamburg wiederum mit Erfolg.“

In demselben Artikel rät Faucher, möglichst in sehr grofser Entfernung vom Mittelpunkte der Stadt zu bauen. Die gewagtesten Unternehmungen seien als geglückt anzusehen, „während da, wo man einen Mittelweg einschlug, die Dinge noch ungewifs liegen“.

Faucher befand sich im Irrtum, ebenso wie die Bodenspekulanten, während man jedoch den Irrtum des klugen Gelehrten entschuldigt, ergeht man sich gegen den Spekulanten, der seinen Irrtum zudem noch schwer büfsen mufste, in lauten Anklagen ob seiner Spekulationswut.

In einer Zuschrift an Berliner Zeitungen ruft Geheimrat Dietrichs die Erinnerung an den damaligen berüchtigten Krach wach[127]):

Bei den Jahresfesten des Architektenvereins war damals in Wort und Bild wiederholt von den Gerippen der auf den Bauterrains verhungerten Direktoren die Rede und der Name Carsten-Lichterfelde ist wohl aus ähnlichem Anlasse noch in der Erinnerung geblieben. Nur diejenigen Baugesellschaften florierten damals, welche an bebaute Teile der Innenstadt oder an Stationen der damals

entstandenen Vorortbahnhöfe anschlossen und sich nach der Methode der Bausachverständigen durch Aufstellung eines Parzellierungsplanes und Erwägung der Bebauungsmöglichkeit der einzelnen Parzellen mit Villen oder Reihenhäusern in Verbindung mit den Baupreisen und Mietswerten ein natürlich nur für den gewöhnlichen Verlauf der Dinge klares Bild ihrer Finanzlage entworfen und danach den Verkaufswert bestimmt hatten.

Auch von den Wiener Baugesellschaften, die 1873 fast sämtlich zusammenbrachen, mufs Neuwirth, der sonst gewifs nicht für das Spekulantentum schwärmt, zugeben, dafs der Gedanke, von dem sie ausgingen, ein berechtigter war, „dessen rationelle Durchführung nicht blofs ansehnliche Erfolge für die Unternehmer, sondern auch effektive Vorteile für das Gemeinwohl in Aussicht stellte“[128]. In Wien speziell bestand schon seit langer Zeit eine nicht zu leugnende intensive Wohnungsnot, eine Kalamität, welche mit dem Aufschwunge der Reichshauptstadt und ihrer wachsenden Bevölkerungszahl an Intensität stetig zunahm und im Hinblick auf die bevorstehende Weltausstellung nur um so dringender Abhilfe forderte. Die Schuld der Boden- und Bauspekulanten ist demgemäfs auch in diesem Falle nicht so grofs wie derjenige annehmen mufs, der nur den Verlauf des „Krachs“ und seine Folgen, nicht aber seine Vorgeschichte studiert.

Da man vielfach die Boden- und Bauspekulanten fast als einen Auswurf der Menschheit zu betrachten geneigt ist, soll hier auch noch das Urteil Platz finden, das Meyer über die Unternehmer fällt, die in Giefsen den „Löwenanteil“ aus der steigenden Grundrente haben: „Es sind arbeitsame, anspruchslose Männer, die von früh morgens bis spät abends ununterbrochen tätig sind, die teilweise sogar ihre Familienmitglieder zu reger Mitarbeit heranzuziehen verstehen. Es gilt von ihnen das Wort Horazens: „Carpe diem, quam minimum credula postero.“

Dafs bei dem städtischen Bodenwerte starke Wertsteigerungen häufig von recht erheblichen Wertrückgängen abgelöst werden und infolgedessen der Gewinn der Spekulation nicht so grofs ist, wie vielfach behauptet wird, be-

tonen eine Reihe vorurteilsfreier ausländischer Schriftsteller so z. B. Seligman, Marschall, Stallard, Dawson, Sir Louis Mallet[129]), John Phillips u. a.

Letzterer schreibt in seinem vielverbreiteten Buche „Social Struggles" (Seite 474): „Gewinnbringenden Geldanlagen in Land stehen ebensoviele gegenüber, die mit einem Verluste abschliefsen, diejenigen, welche den Gegenstand nie geprüft haben, sind gewöhnlich überrascht zu finden, dafs sie ihre Aufmerksamkeit nur der einen Seite der Sache zugewandt haben, Erfolge werden gewöhnlich mit vielem Lärm ausposaunt, Verluste fallen stillschweigend der Vergessenheit anheim."

Eine ganze Reihe von Beispielen enthalten die Verhandlungen der englischen Kommissionen[130]) dafür, dafs der Bodenwert in den Städten grofsen Schwankungen unterliegt. Dauernde Preisrückgänge in den einzelnen Stadtteilen wurden selbst in so aufstrebenden Städten wie Glasgow und Liverpool festgestellt. Von London behauptet Mr. Vigers, Präsident des „Institute of Surveyors", dafs es ungefähr alle sieben Jahre „overbuilt" usw. sei.

In Deutschland hat man sich zwar viele Mühe gegeben, zahlreiche Beispiele für starke Wertsteigerungen zu finden, die Wertverminderungen glaubt man dagegen ganz ignorieren zu können. Und doch gibt es deren wohl in jeder Stadt. Es sind da zunächst die Fälle zu erwähnen, wo die Grundstücke zu einem Spekulationswerte erworben wurden, der weit hinter ihrem wahren Werte zurückblieb. Lehrreich sind die diesbezüglichen Berechnungen, die Silbergleit[131]) für einen ganzen Baublock bester Lage der südwestlichen Stadterweiterung Magdeburgs macht. Er gibt ferner eine interessante Tabelle über den Verkauf von Bauplätzen der nördlichen Stadterweiterung Magdeburgs, aus der hervorgeht, dafs dort der Verkaufspreis des Quadratmeters von 134,88 Mk. im Jahre 1890 allmählich sank auf 42,33 Mk. im Jahre 1895, um sich dann für die Folgezeit nur wenig zu steigern.

Auffallend grofse Preisrückgänge des Bodens waren während der Perioden 1866—70 und 1881/85 in München zu beobachten. Aus einer Tabelle Renaulds (Seite 155) über die absolute Preisbewegung von Privatgrundstücken zu München für die Zeit von 1862—1900 entnehme ich folgende Angaben:

Mittelpreis für 1 qm Bodenfläche (Bauplätze)

In den Stadtbezirken	1876/80	1881/85	Unterschied
Ludwigsstrafse	47	16	31
Königsplatz	51	19	32
Nördlicher Friedhof	29	40	+ 11
Marsfeld	55	26	— 29
Schlachthaus	12	19	+ 7
Wittelsbacherstrafse	37	42	5
Max II. Denkmal	32	37	5
Haidhausen Nord	7	15	+ 8
Haidhausen Süd	14	10	4
Au Nord	18	15	3
Au Süd	42	12	— 30
Giesing	23	3	20
Neuhausen	8	3	— 5
Schwabing	3	7	4
Laim und Nymphenburg	3	2	— 1
Talkirchen	1	1	

Weitere Beispiele dafür, dafs die Wertsteigerungen, namentlich bei noch unbebauten Grundstücken, doch eine Regel mit sehr vielen Ausnahmen sind, bieten die Terraingesellschaften; es wird darüber im Zusammenhange in einem besonderen Kapitel zu referieren sein.

Zuweilen mag übrigens der Wertzuwachs gröfser scheinen als er wirklich ist, weil in ihm tatsächlich Ersatz für vorherige mangelnde Verzinsung steckt.

Was Mayer von Giefsen sagt[132]), dafs es dort Häuser gibt, die keinen Reinertrag erzielen, sondern sogar Zuschufs erfordern, der von dem Eigentümer im Hinblicke auf die zukünftige Wertsteigerung getragen wird, ist in dieser Hinsicht immerhin beachtenswert. Kostet das fertige Haus mit

Boden 100000 Mk., beträgt dagegen die Bruttoeinnahme etwa ein Jahrzehnt lang nur 2000 Mk. jährlich, so mufs der Eigentümer mit einem Gewinne von mindestens 30000 Mk. verkaufen, wenn er eine angemessene Entschädigung für Zinsverluste usw. haben soll.

Es ist immer schwer die Zukunft vorauszusehen, aber man wird es doch nicht fantastisch nennen dürfen, wenn behauptet wird, dafs der unverdiente Wertzuwachs des städtischen Bodens seinen Höhepunkt überschritten habe. Man bedenke vor allem, dafs der Zug der Industrie aus der Stadt seit langer Zeit zu beobachten ist und wie es scheint ständig zunimmt. Sombart[133]) sagt darüber: „Wir beobachten schon als eine allgemeine Erscheinung in allen Kulturländern den Exodus wichtiger Industrien aus den gröfsten Städten und können selbstverständlich daraus schliefsen, dafs sich neue Industrien dieser Branche nicht etwa in den grofsstädtischen Mittelpunkten neu ansiedeln werden." Er führt zahlreiche Belege an für Manchester und Leeds, für New York, für Berlin, für Wien. Ferner ist zu berücksichtigen, dafs die Verbesserungen in den Verkehrseinrichtungen in den letzten Jahren ganz rapid zugenommen haben. Endlich darf nicht ganz aufser acht gelassen werden, dafs infolge der herrschenden Theorie und „Stimmung" den städtischen Grundbesitzern durch Steuern, Bauordnungen und sonstige Mafsnahmen die Freude an ihrem Gewinne in Zukunft noch mehr als bis jetzt geschmälert werden wird.

Gibt man zu, dafs der Gewinn der Börsenspekulanten berechtigt ist, so wird man dies von dem Profite der Bodenspekulation erst recht behaupten dürfen; der Unterschied zwischen dieser und jener besteht nur darin, dafs die Grundstücksspekulation für den Spekulanten lästiger, meist auch gefährlicher ist als die Bodenspekulation.

Doch gibt es Spekulanten, die den Gewinn einheimsen, das Risiko aber zum grofsen Teile auf andere abwälzen — auf die Bauhandwerker und damit berühre ich eine Tat-

sache, die man ohne Bedenken einen Schandfleck der modernen Kultur nennen darf.

Es geschieht da etwa folgendes — ich folge im wesentlichen dem Referate, das Georg Solmssen auf dem 26. deutschen Juristentage erstattete:

Ein Grundstückseigentümer, der Bauspekulation treibt, will an dem Gewinne Teil haben, der sich aus der schnellen Wertsteigerung des neubesiedelten städtischen Grundbesitzes ziehen läfst, will aber diesen Gewinn ohne Risiko, d. h. selbst in dem Falle machen, wenn die Grundstückspreise sich ungünstig entwickeln sollten. Der Baustellenverkäufer verkauft deshalb die Baustelle, aber zu einem Preise, dessen Höhe er nach dem aus der Bebauung zu erwartenden Gewinne bestimmt, der den wirklichen Wert der nackten Baustelle also erheblich übersteigt. Die Berechnung dieses Gewinnes ist natürlich stets unsicher, oft willkürlich hoch. Vermögende Bauunternehmer verstehen sich deshalb zur Bewilligung eines solchen Preises nicht und der Baustellenverkäufer hat somit aus dem Vermögen des Bauunternehmers keine Befriedigung seiner Forderungen zu erwarten. Deshalb ist es sein Ziel, der Hypothek, die für ihn auf dem Grundstück eingetragen wird, die aber noch keine Sicherheit bietet, weil ihr Betrag den Wert des Grundstücks übersteigt, diese Sicherheit durch die Bebauung des Grundstücks zu verschaffen. Zu diesem Zwecke stellt er den Bauplan auf und gibt dem Bauunternehmer, der mit seinen geringen Mitteln sonst überhaupt nicht bauen könnte, ein Baugelddarlehen, oder verschafft es ihm von der Hypothekenbank, indem er sich verpflichtet, der Bank ein Vorrecht vor seiner Hypothek zu gewähren, weil die Bank die überlastete Baustelle andernfalls nicht beleihen würde.

Den Bauplan hat der Grundstücksverkäufer in der Regel schon vor dem Verkaufe fertig gestellt und die polizeiliche Bauerlaubnis eingeholt. Die Befolgung des Bauplanes aber schreibt er dem Bauunternehmer gewöhnlich in dem Kaufvertrage vor, mit der Bedingung, dafs ein Verstofs gegen denselben einen Verfall der Hypothek zur Folge habe. Der

Verkäufer hat alsdann, da der Bauunternehmer Zahlung ja nicht leisten kann, unmittelbar das Recht, ihn im Wege der Zwangsversteigerung aus dem Grundstücke zu entsetzen. Eventuell erreicht der Verkäufer auch seinen Zweck mit Hilfe des Baugeldvertrages: denn auch diesem Vertrage wird der Bauplan zugrunde gelegt. Ein Verstofs gegen den Bauplan gibt dem Grundstücksverkäufer dann nach seinem Vertrage das Recht die Baugelder sofort zu sperren, und die Zurückzahlung der schon gegebenen Baugelder zu fordern. Auch das gestundete Restkaufgeld für das Grundstück wird alsdann fällig, da der Bauunternehmer die Zinsen, die er ja natürlich auch nur wieder aus dem Baugelde bezahlen konnte, nicht mehr zu entrichten vermag. Der Verkäufer kann also auch in diesem Falle das Grundstück mit Hilfe seiner Hypotheken zur Zwangsversteigerung bringen, und sein Zweck, die Bebauung des Grundstücks nach seinem Bauplan zu erzwingen, ist auf diese Weise gesichert.

Die Baugelder werden stets nur in Höhe eines Teils, und zwar in der Regel nur in der Höhe von zwei Drittel der veranschlagten Baukosten gegeben, so dafs die Lieferanten und Handwerker, die sich aus Unkenntnis der Verhältnisse oder aus Arbeitsmangel auf die Lieferungen oder Leistungen für den Bau einlassen, aus den Baugeldern nur eine Teilzahlung erhalten können und sich für den gestundeten Rest ihrer Forderungen mit einer Hypothek hinter der Baugeld- oder Kaufgeldhypothek begnügen müssen.

Werden auf dem verkauften Areale mehrere Häuser errichtet, so läfst sich der Platzspekulant, sobald eines derselben fertig und vermietet ist, manchmal schleunigst die Miete zedieren, damit von anderen Gläubigern nur ja nichts genommen werden kann.

Auf diese Weise erreicht der Spekulant seine Absicht, nämlich das Risiko der Bebauung auf andere zu übertragen. Wenn nämlich die erwartete Wertsteigerung des Grundstücks nach der Bebauung nicht so grofs ist, dafs die Baukosten und der beabsichtigte Gewinn des Baustellenverkäufers daraus gedeckt werden, so fallen die Hypotheken der

Lieferanten und Handwerker ganz oder zum Teil aus. Der Baustellenverkäufer erlangt also seinen Gewinn, aber auf Kosten der Lieferanten und Handwerker, die somit das Risiko der Bebauung tragen.

Doch verlangt es die Gerechtigkeit, dafs hier auch die Grundbesitzer selbst zu Worte kommen. In einem Berichte ihres Zentralverbandes wurde kürzlich ausgeführt: Bedenkt man, dafs bei den Subhastationen von Neubauten doch immer ein gut Teil der Lieferanten und Handwerker Verluste erleidet, so erscheint es fast ganz unbegreiflich, dafs sich immer wieder Handwerker und Lieferanten finden, die für einen Neubau liefern. Diese Tatsache wird damit erklärt, dafs das Liefern von Material und Bauhandwerkerarbeit für Bauspekulanten, selbst wenn diese ganz mittellos sind, keineswegs unter allen Umständen eine so böse Sache ist, wie sie von den Leuten geschildert wird, die bei einer oder mehreren Subhastationen zu Verlusten gekommen sind. Es gibt im Gegenteil viele Fälle, in welchen Handwerker und Lieferant schliefslich doch zu ihrem Gelde kommen, und das veranlafst sie, trotz schlechter Erfahrungen, zu der Hoffnung, dafs die Spekulation doch am Ende glücklich ausgehen kann. Diese Hoffnung ist die Triebfeder dafür, dafs sich immer wieder Lieferanten und Bauhandwerker finden, die auch dem ganz mittellosen Bauunternehmer liefern, und die Neigung hierzu wird noch dadurch gesteigert, dafs diese Bauunternehmer meist gute Preise zahlen und an die Güte der Arbeit weniger grofse Forderungen stellen, wozu noch kommt, dafs mit einem solchen Bauunternehmer leicht „hantiert" werden kann, während das Liefern für fiskalische und städtische Bauten gerade den gegenteiligen Charakter zeigt. Die Hoffnung des Handwerkers und des Lieferanten findet immer ihre Erfüllung, wenn die ganze Konjunktur aufwärts geht.

Würde das hier Gesagte auf eine gröfsere Anzahl von Fällen zutreffen, dann würde das ganze Verfahren deshalb zwar nicht weniger scharf zu verurteilen sein, aber verurteilen müfste man in diesem Falle nicht nur die speku-

lierenden Grundbesitzer, sondern ebenso auch die spekulierenden Handwerker, deren Risiko dann immerhin auch ein Stück des sogenannten unverdienten Wertzuwachses gegenüberstände. Eine Probe, ob es sich um ein solides Unternehmen handelt, ist für die Bauhandwerker und Lieferanten leicht gegeben, sie brauchen nur den Bauplatzverkäufer und Hypothekengläubiger zu ersuchen, für ihre Forderungen Bürgschaft zu übernehmen. Lehnt er diese ab, so wird man in den allermeisten Fällen schon wissen, woran man ist.

Daſs in den Bauhandwerkerkreisen nicht selten ein ungesunder Spekulationsgeist steckt, das bekundet Meyer in seiner Schilderung der Gieſsener Verhältnisse[134]: „So mancher Handwerksmeister aus der Baubranche, so mancher Polier und älterer Geselle fühlt seine Schwingen gewachsen und mausert sich über Nacht zum Unternehmer durch. „Glückts, so glückts, wenn nicht, setzt er seinen Stab weiter und sucht sein Heil am anderen Ort.“ Für teures Geld kaufen sie einen Bauplatz und beginnen mit dem Bau. Sie sind es, welche die Preise für Grund und Boden in die Höhe treiben: ihnen fehlt meist jeder Maſsstab zur richtigen Preisbemessung. Aber sie wollen um jeden Preis bauen . . .“

„Diese Gattung Unternehmer haben zu viel vom alten Handwerkerstande beibehalten, sich nicht frei gemacht vom Klüngel vergangener Zeiten. Dabei verstehen sie von der Ausnützung der Konjunktur auch recht wenig und gehen im verschärften Konkurrenzkampfe nach und nach zugrunde. Dann fordert der Prozeſs der sozialen Auslese sein Opfer, und er wird sie auch in Zukunft noch fordern, wir denken in vermehrter Anzahl.“

Doch es sind nicht nur „Spekulanten“, die an dem unverdienten Wertzuwachse teilnehmen, es gibt zahlreiche beati possidentes, die nichts wagen und doch gewinnen. Das sind vor allem die Eigentümer der Ackerfelder, die allmählich städtisches Bauland werden, sodann diejenigen, die im Innern der Stadt in günstiger Lage, namentlich im Geschäftszentrum, ein Grundstück besitzen.

Für diese Klassen trifft allerdings das zu, was Pohlmann ganz allgemein sagt[185]): „Die Besitzer von Grund und Boden sind nicht zu vergleichen mit Leuten, die ihr Kapital auf Zinseszins legen, sondern mit solchen, die ihre Zinsen verzehren und deren Kapital dennoch mit jedem Jahre wächst.“ Aber nur für diese trifft das zu, nicht für die wirklichen Spekulanten.

Die städtischen Bauern erleiden durch den möglichen Rückgang des Bodenwertes keinen Verlust, da ihre Ackerwirtschaft dadurch kaum berührt wird, bei ihnen ist also tatsächlich auch das Risiko gleich Null. Die Grundbesitzer im Inneren der Stadt sind nicht so günstig gestellt, die Wertverminderung ihres Baugrundstückes kann für sie recht wohl mehr als ein lucrum cessans bedeuten. Wertverminderungen kommen selbst in den „besten Lagen“ vor. So konstatierte die R. C. L. T., dafs das Grundeigentum bei Ludgate Hill, also in nächster Nähe der Londoner City im Werte „very much“ zurückgegangen sei. Ebenso gibt es eine Gegend im Zentrum von Berlin, in der die Bodenpreise in neuester Zeit, trotz des sonst allgemeinen Steigens, gesunken sind, nämlich die Schlofsfreiheit.

Als jüngst über die drohende Krisis auf dem Grundstücks- und Wohnungsmarkte Notizen durch die Zeitungen gingen, wurde mehrfach betont, dafs es sich nicht so sehr um ein allgemeines Zuviel an leerstehenden Wohnungen handle, als vielmehr um ein solches in besonderen Stadtteilen. Der Wunsch in komfortablen Häuser neuer Strafsen zu wohnen, führe zum Leerstehen von Wohnungen in den alten Stadtteilen. Das gilt natürlich nur für Wohnhäuser in der Altstadt, nicht für Geschäftshäuser in der City. Bei letzteren spielt die Lage eine so dominierende Rolle, dafs die mehr oder weniger moderne Ausstattung der Gebäude demgegenüber kaum in Betracht kommt.

Die eben erwähnten Ausnahmefälle vermögen aber nichts an der Tatsache zu ändern, dafs in der Regel den genannten beiden Kategorien von Grundbesitzern durch die Wertsteigerung Gewinne in den Schofs fallen, die sie durch

nichts verdient haben. Auffallenderweise richten die Bodenreformer ihre Agitation gegen diese „nicht spekulierenden Glückspilze“ nicht in erster Linie[186]). Wenn man diesen zu Nutz und Frommen der Gesamtheit etwas von dem mühelos, infolge Steigerung der Grundrente erworbenen Gewinne „abnehmen“ könnte, so wäre das etwas, was gewifs allen, abgesehen von den Betroffenen, sehr sympathisch sein würde.

Lassen wir die Bedenken, die sich gegen eine völlige oder teilweise Konfiskation des unverdienten Wertzuwachses geltend machen lassen, einmal auf sich beruhen: wir ständen dann vor der Frage: wem gehört dann eigentlich dieser Wertzuwachs? Fast übereinstimmend — anderer Ansicht ist insbesondere Jäger — lautet die Antwort: „Der unverdiente Wertzuwachs soll der Gemeinde zu gut kommen.“

Dafs man diese Antwort gibt, ist taktisch nicht unklug; innerhalb der engen Grenze einer bestimmten Stadt ist das Problem des unverdienten Wertzuwachses, mit dem das der unverdienten Wertverminderung mit unbedingter Notwendigkeit verbunden ist, weit weniger kompliziert als im weiten Raum eines grofsen Staates.

Nun ist es ja richtig — in der Einleitung wurde das bereits betont — dafs das Steigen der Grundrente in unseren Städten zum Teil ein Verdienst der Stadt und ihrer Verwaltung ist. Soweit dies der Fall ist, sprechen englische Schriftsteller aber mit Recht nicht von unverdientem Wertzuwachs, von „unearned increment“, sondern von „betterment“[187]).

Dafs zur Tragung der Kosten dieser „Verbesserungen“ die Interessenten in erster Linie herangezogen werden müssen, versteht sich eigentlich von selbst.

„Unverdienter Wertzuwachs“ im engeren Sinne ist nur derjenige Wertzuwachs, der ohne neue Anlagen und bauliche Veränderungen, mögen sie nun seitens öffentlicher Körperschaften oder von privater Seite erfolgt sein, lediglich infolge der wirtschaftlichen Entwickelung einem einzelnen zu gute kommt.

Ich wiederhole meine Frage: soll dieser eigentlich „unverdiente Wertzuwachs“ der Gemeinde überwiesen werden? Würde er dadurch denjenigen zu teil werden, die ihn tatsächlich verdient haben? Nehmen wir als Beispiel Berlin: wodurch ist es grofs geworden? Sicherlich nicht in letzter Linie deshalb, weil es Reichshauptstadt geworden ist, weil dort die Parlamente, zahlreiche Regierungsgebäude, prächtige Museen, hervorragende Unterrichtsanstalten ihren Standort haben. Dafs dem so ist, wird doch wohl niemand der Stadt Berlin als ein Verdienst anrechnen. Wie bei der Reichshauptstadt die Gesamtheit der Staatsbürger, so sind bei jeder Stadt mehr oder minder die Einwohner der benachbarten Dörfer und Flecken wesentlich mitbeteiligt an dem Wachsen der Stadt und der Steigerung ihres Reichtums[138]).

Wenn also etwa durch Einführung einer Besteuerung des unverdienten Wertzuwachses die Gesamtheit der übrigen städtischen Steuerzahler wesentlich entlastet würde, so wäre das indirekt eine Benachteiligung der kleineren und sich langsamer entwickelnden Ortschaften, die weitere üble Folgen nach sich ziehen würde, vor allem müfste dadurch der Zug vom Lande und aus den kleineren Städten in die Grofsstädte wesentlich gefördert werden.

Mutatis mutandis ist hier auch folgender Satz von Paul Leroy-Beaulieu zutreffend: „La nationalisation du sol est une absurdité et une injustice, car une nation ne peut avoir plus qu'un individu un droit exclusif à la jouissance du sol, sur lequel le hasard l'a placée.“

Wenn man sagt, dafs die Steigerung der Bodenrente der „Gesamtheit“ zukomme, weil sie die Werterhöhung bewirkt habe, so wird darauf zu erwidern sein, dafs wohl kein wirtschaftliches Gut an den Markt kommt, von dem der Verkäufer sagen kann, dafs es durch sein Verdienst entstanden sei, die Gesellschaft und ihr „Ureigentum“ d. h. die Natur helfen weit mehr, als man bei oberflächlicher Beobachtung zuzugeben bereit ist. Das Können und Wissen des einzelnen ist nur zum Teil eigenes Verdienst, zum Teil

Verdienst der ganzen Menschheit. Der Teil, welcher bei jedem menschlichen Werke der Gesamtheit gehört, ist unbestimmbar und der Versuch, ihn zu messen, würde dem Problem gleich sein, „entscheiden zu wollen, welche Hälfte einer Schere beim Schneiden mehr zu tun habe, oder welcher von den Faktoren 5 und 6 am meisten zu der Summe 30 beitragen.“ (J. St. Mill.) Seligman hat jedenfalls durchaus recht, wenn er meint: „Society holds a mortgage on everything that is produced[139]).“

Wie hoch die „Hypothek“ im einzelnen Falle ist, kann nicht entschieden werden. Zwischen dem regelmäfsigen unverdienten Wertzuwachse und dem aufserordentlichen kann nur ein quantitativer, kein qualitativer Unterschied bestehen.

Diejenigen, welche so entschieden für die Theorie vom unverdienten Wertzuwachse eintreten, haben zudem aufser acht gelassen, dafs die Frage, ob ein „Einkommen verdient“ sei, wenigstens von Anhängern unserer kapitalistischen Wirtschaftsordnung gar nicht aufgeworfen werden sollte[140]). Wie schwierig ihre Beantwortung ist, will ich durch zwei Beispiele klar zu machen suchen.

Jüngst ging durch englische Zeitungen eine Notiz, wonach in einer kleinen Stadt in der Nähe von London eine Protestversammlung veranstaltet worden sei, um Einspruch zu erheben gegen eine Gehaltsaufbesserung des Stadtsekretärs. Ein Redner soll dabei die Frage aufgeworfen haben, inwiefern der Stadtsekretär sich mehr um die Stadt „verdient“ mache, als etwa der Strafsenarbeiter. Ein Unterschied dürfe da nicht gemacht werden, dem einen komme nicht mehr Lohn zu als dem anderen. Man wird sich dabei erinnern, dafs in Bellamys bekanntem Romane der Mr. West klar zu machen sucht, dafs im Jahre 2000 ein Unterschied zwischen der Arbeit eines Kellners und etwa derjenigen eines Arztes nicht mehr gemacht werde, das „Verdienst“ beider um die Gesellschaft sei gleich grofs[141]).

Berücksichtigt man die angedeuteten Schwierigkeiten auf der einen Seite und zieht auf der anderen Seite die oft

erstaunliche Oberflächlichkeit, mit der die „Theorie vom unverdienten Wertzuwachse“ vorgetragen wird, in Erwägung, dann versteht man es wohl, dafs ein so liberaler und umsichtiger Politiker wie der jüngst verstorbene Sir W. Harcourt unwillig erklärt: „J shall not discuss with you the unearned increment of land. That is an idea so illogical, so unreasonable, so perfectly unphilosophical, that it does not require a refutation“ [14]).

Verfasser vermag allerdings Harcourt nicht ganz beizustimmen.

Es bleibt Tatsache, dafs in vielen Fällen der Wertzuwachs infolge Steigens der städtischen Grundrente so gewaltige Höhen erreicht hat und zwar ohne Tätigkeit, ohne Spekulation und daher auch ohne volkswirtschaftlich relevantes Risiko, dafs man zum Vergleiche nur hinweisen kann auf hohe zufällige Erbschaften Nicht- oder Entferntverwandter. Und wie hier die Gesellschaft — sei es als Staat oder Gemeinde — Anteil nimmt, so wäre das auch bei diesem wirklich unverdienten Wertzuwachse — um das nochmals zu betonen — an und für sich berechtigt und in hohem Mafse wünschenswert.

Und ich gehe unbedenklich noch einen Schritt weiter, indem ich mich unumwunden für die Richtigkeit eines Satzes ausspreche, den namentlich Adolf Wagner gerne betont: „Das Privateigentum ist auch nur eine gesellschaftliche Institution, die dem Wohle der Gesamtheit dienen soll und nur innerhalb dieses Rahmens gerechtfertigt werden kann, niemals anders.“

Aber hinzufügen möchte ich doch dies: man soll nicht niederreifsen, bevor man weifs, welcher Neubau aufgerichtet werden soll, und ob das Neue nicht vielleicht noch weniger dem Wohle der Gesamtheit entspricht als das Alte.

Immerhin gefallen mir die noch besser, welche gleich von Grund aus neu bauen wollen, als die, welche meinen, sie könnten einen wesentlichen Teil des Fundamentes ändern, ohne dadurch das aufstehende Gebäude zu erschüttern.

Die Spekulation ist für die kapitalistische Wirtschafts-

ordnung, mag man das auch noch so sehr beklagen, eine conditio sine qua non. Sie ist für die Befriedigung der individuellen Bedürfnisse schlechterdings nicht zu entbehren. Das gilt für die Börsenspekulation ebenso wie für die Bodenspekulation. Es ist wahr: nirgendswo ist die auri sacra fames mehr und in vielen Fällen so menschenunwürdig zu beobachten, wie bei dem Spekulantentum. Auswüchse sind daher hier besonders häufig; diese gilt es zu bekämpfen. Ob man dies aber dadurch tut, daſs man in vielfach blindwütender Weise den Kampf gegen den Gewinn der Spekulation richtet, weil man ihn mit mehr oder minder Unrecht oder Recht für „unverdient" hält, möchte ich bezweifeln. Ich befürchte, daſs man dadurch lediglich die Aufmerksamkeit auf Symptome lenkt und sie von den Wurzeln des Übels ablenkt.

Fünftes Kapitel.

Die Terraingesellschaften und ihre finanziellen Erfolge.

Wenn Verfasser hier den Terraingesellschaften einen besonderen Abschnitt widmet, so trägt er damit nur einer häufig verfochtenen Ansicht Rechnung, dafs die Spekulationsgesellschaften grundsätzlich zu scheiden seien von den Spekulationen der einzelnen Grundbesitzer. Die einen behaupten, die Privatspekulation sei etwas besseres, die anderen, sie sei etwas weniger Gutes als die Gesellschaftsspekulation. So meint Grävell in seinem Buche über die Baugenossenschaftsfrage:

„So wenig sich gegen die Spekulation der einzelnen Grundbesitzer wird sagen lassen, selbst wenn dieselbe im einzelnen Falle einmal die gewöhnliche Grenze überschreiten sollte (!), so sehr mufs man sich gegen jene Art der Spekulation wenden, wie sie von den Berufsspekulanten, insbesondere von den Terraingesellschaften, betrieben wird. Diese Spekulation verteuert in der Tat den Grund und Boden in einer ganz unverhältnismäfsigen, man möchte fast (!) sagen unzulässigen Weise, und zwar gerade in dem Zeitpunkte, wo eine solche Verteuerung dem Erbauer des Hauses am fühlbarsten ist, und ihm weitere Opfer auferlegt . . . . . .“

„Das eine aber steht fest, dafs auch die bestgeleiteten Terraingesellschaften die Grund- und Bodenwerte in einer das Bauen (und damit das Wohnen) aufserordentlich erschwerenden

Weise verteuern und zum Teil zu einer rein fiktiven Höhe hinaufschrauben."

Dagegen ist Habersbrunner im Gegenteil überzeugt, dafs die Terraingesellschaften „volkswirtschaftlich gesunde und nützliche Funktionen ausüben", die der einzelne Spekulant auszuüben nicht in der Lage ist.

Wer hat recht?

Ehe ich diese Frage zu beantworten suche, seien einige Worte über die Organisation der Terraingesellschaften vorausgeschickt.

In ihren Statuten heben sie durchweg als Zweck hervor:

1. Erwerbung, Verwaltung, Veräufserung von Immobilien.
2. Ausführung von Bauten aller Art; meist mit dem Zusatze für eigne und fremde Rechnung.

   Mit diesen beiden Hauptzwecken sind in der Regel noch folgende andere verbunden:
3. Gewährung von Darlehen gegen hypothekarische Sicherheit oder sonstiges Unterpfand.
4. Aufnahme, Erwerb und Vermittlung von Hypotheken.

Bei einem erheblichen Teil heifst es sogar, dafs Zweck sei u. a. „Betrieb von Bank- und Handelsgeschäften aller Art „(z. B. Neu-Westend, München, Allgemeine Häuserbauaktiengesellschaft, Berlin), andere drücken dies etwas bescheidener so aus: „Vorübergehende Rentbarmachung disponibler Kassenbestände durch Wechseldiskont, Lombard, Effektenanlage" (Süddeutsche Immobiliengesellschaft, Mainz). Manche Boden- und Bauspekulationsgesellschaften nennen sich wohl auch geradezu „Banken" z. B. Deutsche Grundbesitzerbank in Berlin, Bank für Grundbesitzer in Dresden.

Fügen wir noch hinzu, dafs manche Gesellschaften sich gleichzeitig mit „Erwerb, Herstellung und Transport von Baumaterialien" beschäftigen, so dürften die wesentlichen Zwecke aufgezählt sein.

Dafs der Name der Firma in vielen Fällen dem Gesellschaftszwecke nicht ganz entspricht, darf nicht unerwähnt bleiben.

Um einen Einblick in die innere Tätigkeit einer Terrain-

gesellschaft zu geben, sei hier einiges aus der Entwicklungsgeschichte einer dieser Gesellschaften, der Leipziger Immobiliengesellschaft, mitgeteilt [143]):

Diese Gesellschaft wurde im Jahre 1872 unter Mitwirkung der Allgemeinen Deutschen Kreditanstalt in Leipzig mit einem Aktienkapital von 1 000 000 Taler gegründet.

Auch sie beschäftigt sich keineswegs ausschliefslich mit Grundstücksspekulationen. Einen Hauptteil ihrer Geschäftstätigkeit hat von Anfang an und mit den Jahren sich immer mehr ausdehnend die Vermittlung von Grundstückskäufen und -verkäufen, die Beschaffung und die Unterbringung von Geldern gegen Hypotheken und die Gewährung von Bauvorschüssen gebildet. Aufserdem widmete sich die Gesellschaft der Verwaltung fremder Hausgrundstücke. Sie pflegte diesen Geschäftszweig, nicht weil er besonders gewinnbringend wäre, sondern weil sie sich „nur auf Grund einer umfangreichen, die verschiedensten Stadtgegenden umfassenden und lediglich bei einer ausgedehnten Verwaltung von Hausgrundstücken zu beschaffenden Statistik einen klaren Überblick über die Lage des Grundbesitzes bewahren könne“.

In den drei Jahrzehnten ihres Bestehens ist der Leipziger Grundstücksmarkt — auf Leipzig beschränkt sich in der Hauptsache die Tätigkeit der Gesellschaft — starken Schwankungen unterworfen gewesen. Die Gesellschaft hatte keinen Nachteil davon, weil bei ihrer Tätigkeit „je nach der wirtschaftlichen Gunst oder Ungunst der Zeit bald die eine, bald die andere Seite überwog“. Im Jahre 1878 waren z. B. nur $6^2/_3$ % des der Gesellschaft anvertrauten Kapitals in Bauareal angelegt. Die Aktionäre konnten wohl zufrieden sein. Im Durchschnitte haben sie eine Dividende von ca. 8 % erhalten.

Schon gleich in den ersten Jahren ihrer Tätigkeit entstanden der Gesellschaft bei Ausführung ihrer Pläne charakteristische Schwierigkeiten. Schon seit 1866 war vom Rat der Stadt Leipzig der Bebauungsplan über das zwischen

Leipzig und Connewitz gelegene Areal veröffentlicht worden. In diesem Gelände erwarb die Immobiliengesellschaft 58800 Quadratmeter, wovon 16500 Quadratmeter als Strafsenland liegen bleiben sollten; gegen die Anlagen der Strafsen hatte der Rat, da sie dem offiziellen Bebauungsplan entsprachen, nichts einzuwenden. Trotzdem waren langwierige und schwierige Verhandlungen erforderlich wegen der Niveauverhältnisse, der Beschleusung, später wegen Anlage der Wasser- und Gasleitung. Noch schlimmer war es in Lindenau, wo die Gesellschaft ebenfalls schon in den 70er Jahren festen Fufs zu fassen suchte und ein grofses Areal angekauft hatte, um es nach und nach zur Erbauung von villenartigen Häusern zu parzellieren. Doch die Gemeinde Lindenau hatte kein Verständnis für diese wohlerwogenen Pläne der Gesellschaft. Noch 1885 wird in deren Berichte lebhaft darüber geklagt, dafs man in acht Jahren mit der Gemeinde „nicht einen Schritt weiter gekommen sei“.

Die Leipziger Immobiliengesellschaft hat es während ihres Bestehens häufig genug erfahren müssen, dafs mit den „Urbesitzern“ nicht leicht ein Geschäft gemacht werden kann. Aber sie bietet auf der anderen Seite doch auch interessante Beispiele dafür, dafs die „Spekulation“ da immer noch gewandter ist als andere, insbesondere die Stadt. Mitte der 70er Jahre war in Leipzig längs der Pleifse eine grofse neue Verbindungsstrafse von der Promenade nach dem Flofsplatze angelegt worden, die Harkortstrafse. Aber ihrer Durchführung lag vor allem ein Grundstück mit Hof, Garten und Wirtschaftsgebäuden — 23 1/2 Ar grofs — teilweise im Wege. Der Besitzer, der es 1864 für 33000 Taler gekauft hatte, erklärte, dafs er das Grundstück nur als ganzes verkaufen könne. Schon 1880 war der Rat mit ihm in Unterhandlung getreten, doch vergeblich. Der Besitzer forderte 450000 Mk. — ein allgemein als viel zu hoch erachteter Preis. In den folgenden Jahren wurden die Unterhandlungen fortgesetzt, doch stand 1885 fest, dafs sie sich endgültig zerschlagen hatten. Das Bedauern über das gänzliche Scheitern der Sache war in allen Kreisen grofs. Da

überraschte die Immobiliengesellschaft im März 1886 den Rat durch ein Schreiben, worin sie mitteilte, sie habe, namentlich infolge Ersuchens einiger Mitglieder des Stadtverordnetenkollegiums mit dem Eigentümer wegen Ankaufs des in Frage stehenden Areals Verhandlungen angeknüpft. Sie habe sich das Grundstück zu dem Preise von 350000 Mk. gesichert und sie sei bereit, ihr Recht an die Stadt abzutreten. Der Rat und die Stadt nahmen das Anerbieten freudig an. Ersterer richtete an die Gesellschaft ein Dankschreiben, lautend: „Wir können nicht unterlassen, Ihnen für Ihre auch bei dieser Gelegenheit im Interesse unserer Stadt und mit so erfreulichem Erfolg aufgewandten Bemühungen unseren aufrichtigsten Dank auszusprechen." In allen Teilen Leipzigs trifft man auf Spuren der rührigen Tätigkeit der Gesellschaft: in den verschiedensten Gegenden des Stadtinnern, ebenso wie in den Vororten, in Connewitz, Plagwitz, Lindenau, Gohlis, Reudnitz, Stötteritz. Bis 1902 hatte die Gesellschaft nach 40 jährigem Bestehen 59 Strafsen und sieben freie Plätze neu angelegt. Aufserdem hat sie zehn Strafsendurchbrüche ausgeführt. Die Gesamtlänge der von der Gesellschaft erbauten Strafsenzüge beträgt 17,5 km. Die von ihr an diesen Strafsen hergestellten und nahezu vollständig bebauten Baufluchtlinien haben eine Länge von

Soll — Gewinn- und Verlustkonto für das

		ℳ	₰
1.	Geschäftsunkosten (darunter Mk. 17 290,89 bezahlte Einkommensteuern)	49 578	79
2.	Provisionskonto	1 079	79
3.	Effektenkonto	762	50
4.	Grundsteuern, Reparaturen, Brandversicherungen usw. auf Häuser u. Terrains: in Frankfurt a. M., Mainz und Ludwigshafen a. Rh	10 720	17
5.	Verkaufsspesen auf Terrains: in Mainz . .	673	64
		62 814	89
6.	Reservefondskonto: 5 % aus Mk. 209 728,45 Reingewinn pro 1903	10 486	42
7.	Vorschlag zur Verwendung d. Überschusses: a) für Dividende Mk. 9,60 (= 4 %) für jede Aktie . . . . . . Mk. 187 372,80 b) für Vortrag auf neue Rechnung . . . . . . Mk. 18 410,10	205 782	90
		279 084	21

rund 33 km. Für die Herstellung der von ihr für eigene Rechnung ausgeführten Strafsenbauten hat sie rund 4 Mill. Mk. ausgegeben.

Verkauft hat die Gesellschaft innerhalb 30 Jahren etwas mehr als eine Million qm fertiges Bauareal. Bis zum Juli 1899 waren verkauft 250000 qm zur Erbauung von Fabriken, 290000 qm zur Erbauung von Wohnhäusern in geschlossener Bauweise und ca. 300000 qm für offene Bauweise und Landhäuser.

Prof. Gustav Wustmann, der Direktor des Leipziger Ratsarchivs, fällt über die Gesellschaft folgendes Gesamturteil: „Den Spruch ‚aliis inserviendo augeor' (im Dienste für andere wachse ich) konnte die Leipziger Immobiliengesellschaft mit freudigem Stolze auf sich anwenden, wenn sie auf das erste Vierteljahrhundert ihrer Arbeit und ihrer Erfolge zurückblickt."

Das hier in kurzen Zügen gegebene Bild von der inneren Entwicklung und Tätigkeit einer Terraingesellschaft möchte ich ergänzen durch Wiedergabe des Gewinn- und Verlustkontos und der Bilanz einer anderen Immobiliengesellschaft. Ich wähle dafür die Süddeutsche Immobiliengesellschaft, eine der kapitalstärksten Terraingesellschaften Deutschlands aus. Auch diese Gesellschaft besteht bereits über 30 Jahre.

dreiunddreifsigste Geschäftsjahr 1903. Haben

		ℳ	₰
1.	Unternehmungen für eigene Rechnung .	66 071	-
2.	Konsortialgeschäfte Berlin	41 145	—
3.	Beteiligungen b. fremden Unternehmungen	60 389	93
4.	Hypothekenzinsenkonto	63 003	11
5.	Zinsenkonto	26 567	72
6.	Konto für Intraden an Mieten etc. . . .	15 366	58
		272 543	34
7.	Vortrag aus dem Jahre 1902	6 540	87
		279 084	21

Soll Nettobilanz per

		ℳ	₰	ℳ	₰
1.	Aktienkapitalkonto: Noch nicht eingezahlte 60% des Aktienkapitals .			7 026 480	—
2.	Kassakonto			9 354	33
3.	Effektenkonto			232 131	87
4.	Guthaben bei Bankfirmen			634 065	72
5.	Eigene Unternehmungen:				
	Frankfurter Immobilienkonto . . .	234 380	—		
	Mainzer Immobilienkonto	796 944	26		
	Ludwigshafener Immobilienkonto .	744 146	86	1 775 471	12
6.	Konsortialgeschäfte:				
	Terrain Thaerstrafse, Berlin, eigene Beteiligung	18 400	14		
	Terrain Holsteinstrafse, Wilmersdorf Eigene Beteiligung Mk. 1 220 374 45 Fremde Beteiligung „ 986 044,75	2 206 419	20		
	Terrain Frankfurter Allee, Berlin Eigene Beteiligung Mk. 806 995,46 Fremde Beteiligung „ 671 995,47	1 478 990	93	3 703 810	27
7.	Beteiligungen bei fremden Unternehmungen:				
	Berlin, Charlottenb. Terraingeschäft	184 442	36		
	Terrain an der Seestrafse, Berlin .	70 998	63		
	Terrain Aktiengesellschaft Park Witzleben. Charlottenburg . . .	314 550	—		
	Isarwerke München, G. m. b. H. .	60 000	-		
	Terrain Merck in Darmstadt . . .	66 115	61	696 106	60
8.	Ausstehende Kaufpreise:				
	Für eigene Rechnung	1 726 266	83		
	Für Konsortialrechnungen	105 341	—	1 831 607	83
9.	Diverse Debitoren:				
	Für eigene Rechnung	288 962	40		
	Für Konsortialrechnungen	112 000	—	400 962	40
10.	Rückständige Mieten			268	75
				16 310 258	89

Die hier aufgestellte Bilanz genügt auch strengen Anforderungen. Mit Recht heifst es in den Statuten (§ 24): „Insbesondere dürfen Immobilien, welche sich in dem Besitze der Gesellschaft befinden, höchstens zum Ankaufspreise in die Bilanz eingestellt werden. Ein Gewinn auf Grundstücke kann — abgesehen von Eingängen an Mieten, Pachten und dergl. — nur verrechnet werden, wenn er durch Verkauf erzielt, einkassiert oder unzweifelhaft sicher gestellt ist.“

1. Januar 1904. Haben

		ℳ	₰	ℳ	₰
1.	Aktienkapitalkonto:				
	Nominelles Aktienkapital			11 710 800	—
2.	Konsortialgeschäfte:				
	Terrain Thaerstrafse, Berlin:				
	Eigener Anteil . . Mk. 25 041,91				
	Fremder Anteil . . „ 50 083,83	75 125	74		
	TerrainHolsteinstrafse, Wilmersdorf:				
	Eigener Anteil . Mk. 1 074 000,—				
	Fremder Anteil . „ 1 074 000,—	2 148 000	—		
	Terrain Frankfurter Allee, Berlin:				
	Eigener Anteil . . Mk. 665 000,—				
	Fremder Anteil . . „ 665 000,—	1 330 000	—	3 553 125	74
3.	Diverse Kreditoren			222,223	50
4.	Unerhobene Dividenden pro 1898—1902			1 209	60
5.	Dispositionsfondskonto			353 652	—
6.	Reservefondskonto:				
	Stand am 1. Januar 1903	252 978	73		
	plus 5% aus Mk. 209 728,45 Reingewinn . . . 1	10 486	42	263 465	15
7.	Gewinn- und Verlustkonto:				
	Disponibler Gewinn			205 782	90
				16 310 258	89

Verbesserungskosten oder auf bauliche Anlagen verwendete Ausgaben dürfen auf den Ankaufspreis aufgerechnet werden.

Der Aufsichtsrat beschliefst alljährlich auf Antrag des Vorstandes darüber, welche Abschreibungen und Rücklagen aus dem Bruttoüberschusse zu betätigen sind.

Der nach Bestreitung aller Geschäftsunkosten und nach Deckung der so beschlossenen Abschreibungen und Rück-

lagen sich ergebende Überschufs bildet den Reingewinn der Gesellschaft.

Bemerkenswert ist die geringe Summe der fremden Gelder, mit denen die in Rede stehende Gesellschaft arbeitet, und auch das ist wieder ganz in der Ordnung. „Schulden sind mit unbebauten Liegenschaften nicht leicht vereinbar" (F. Hecht). Nachdrücklich ist jedenfalls zu fordern, dafs weder gezahlte Hypothekenzinsen noch Zinsverluste auf das investierte Kapital dem „Anschaffungswerte" zugeschlagen werden dürfen.

Von besonderer Schwierigkeit ist bei der Festsetzung des Gewinnes zu entscheiden, ob und in welchem Umfange Restkaufpreise, die nicht bar entrichtet, sondern nur hypothekarisch sicher gestellt sind, berücksichtigt werden sollen. Hecht unterscheidet hier folgende zwei Punkte:

a) Man verkauft ohne Einräumung von Priorität und ohne die Verpflichtung zur Gewährung von Baugeldern. Dann steht die Gesellschaft mit dem Kaufgeld oder mit dem Restkaufgeld zur ersten Stelle. Ist nun zur Zeit der Bilanzierung bereits mit dem Bau begonnen und ist dieser Bau einigermafsen vorgeschritten, so kann unzweifelhaft diese Hypothekenforderung volle Berücksichtigung bei der Gewinnberechnung finden. Vielfach sind solche Forderungen geradezu erstklassig und sehr leicht realisierbar. Aber auch ohne diese Prämisse sind Restkaufgelder vollwertig zu bilanzieren, wenn die Anzahlung in einem ausreichenden Verhältnis zum Kaufpreis stand und der Aussteller der Hypothek zweifellos solvent ist.

b) Man verkauft mit Einräumung von Priorität und mit der Verpflichtung Baugeld zu geben. Solide Gesellschaften pflegen derartige Forderungen bei der Gewinnverteilung zurückzustellen. Es mag der Entscheidung des konkreten Falles anheimgegeben sein, ob man solche Forderungen etwa zu einem Teile für die Gewinnberechnung benützen will. Rätlich ist es, die bei solchen Gesellschaften sich ergebenden Gewinne auf Grundstücksinterimskonto, oder wie es sonst genannt werden mag, zu übertragen und

den Gewinn erst zu verteilen, wenn das betreffende Geschäft tatsächlich abgewickelt ist. Derartige Forderungen sind zuweilen ebenfalls realisierbar. Hat man sie realisiert, so verschwindet jedes Bedenken der Berücksichtigung bei der Gewinnfeststellung[144]).

Übrigens setzen manche Terraingesellschaften die Dividendenverteilung aus, bis die übernommenen Grundstücke ganz oder doch zum gröfsten Teile verkauft sind (Liquidationsgesellschaften).

Es ist klar, dafs gerade bei Terraingesellschaften mit gröfster Leichtigkeit hohe Scheindividenden verteilt werden können, ohne dafs der outsider auch bei noch so kritischer Prüfung der Bilanzen entdecken kann, dafs da Gewinn verteilt wird, wo vielleicht in Wirklichkeit ein Verlust vorhanden ist.

Um so mehr ist beachtenswert, dafs ein so hervorragender Fachmann wie F. Hecht konstatiert, ihm seien bei der kritischen Prüfung zahlreicher Bilanzen keine Bedenken entgegengetreten, im Gegenteil habe er das Bestreben ganz aufserordentlich solider Bilanzierung beobachtet[145]).

Wenden wir uns nunmehr zur Prüfung der besonderen Vorteile und Nachteile der Terrainspekulation.

Als Schattenseiten der Terraingesellschaften wird allgemein die mit ihnen verbundene Gefahr bezeichnet, durch ihre Wirksamkeit werde das „Bodenmonopol“ noch schärfer fühlbar gemacht als es jetzt schon sei.

Ich habe an anderer Stelle gezeigt, dafs Schaffung und Ausnutzung eines solchen Monopols für die Gesellschaften selbst verhängnisvoll sein würden. Vorläufig scheinen sie auch gar nicht geneigt zu sein, auf dieses Ziel hinzuarbeiten.

Die Süddeutsche Immobiliengesellschaft in Mainz z. B. benutzt ihre reichen Mittel nicht etwa, um ihre Tätigkeit auf Mainz, wo sie ihren Sitz hat, zu beschränken und dort den berühmten „eisernen Ring“ zu schaffen. Sie ist verständig genug, sich nicht ganz abhängig zu machen von der Entwicklung einer einzigen Stadt, sich der Gefahr auszusetzen, durch eine lokale Krisis ruiniert zu werden. Ihre

Spekulationen verteilen sich vielmehr auf eine Reihe der verschiedensten Städte: Mainz, Frankfurt a. Main, Ludwigshafen, Berlin, Strafsburg, München. Zeitweise war sie sogar an Bodenspekulation im Auslande (Brüssel und Basel) beteiligt.

Gesellschaften mit nur geringen eigenen Mitteln vermögen eine so ausgedehnte Spekulation natürlich nicht auszuführen. Um sich nicht allzusehr vom Zufall abhängig zu machen, suchen sie wenigstens das Risiko dadurch zu verteilen, dafs sie in verschiedenen Gegenden des voraussichtlichen Entwicklungsgebietes einer Stadt Terrain erwerben, oder sie beteiligen sich mit mehr oder minder erheblichen Beträgen an anderen Gesellschaften.

Jedenfalls wird man auf Grund ruhiger unbefangener Erwägung, ebenso wie auf Grund der bisherigen Erfahrungen sagen dürfen, dafs die mit den Terraingesellschaften angeblich verbundene „Monopolgefahr" nur als eine höchst unwahrscheinliche und jedenfalls noch weit entfernte Zukunftsgefahr bezeichnet werden darf. Allerdings rückt diese Gefahr, wie wir sehen werden, wahrscheinlich wesentlich näher, wenn gewisse zur Bekämpfung der Spekulation ersonnene Mittel in Anwendung gebracht werden.

Was man, davon abgesehen, den Terraingesellschaften noch für Sondervorwürfe macht, ist recht wenig. Jäger scheint ihnen speziell vorzuwerfen, dafs sie mit Vorliebe „in einem freien Gebiete ein Gelände, welches so gestaltet ist, dafs ohne dessen Besitz die ordnungsmäfsige Bebauung des ganzen Blocks unmöglich ist", zu erwerben suchten. Dadurch sparten die Gesellschaften das Geld für den Ankauf des ganzen Blocks, hätten aber doch seinen Verkauf und die Preisbildung in der Hand[146]).

Diese „Schikanierstreifen" gehören allerdings mit zu den Freuden — aber auch zu den Leiden der Spekulation. Selbst manche Terraingesellschaft hat nach Feststellung des Bebauungsplanes gefunden, dafs ihr der eine oder andere Schikanierstreifen im Wege war. Warum gerade die Terraingesellschaften mit besonderem Geschick und Glück solche

Geländestreifen in ihren Besitz bringen sollen, vermag ich nicht recht einzusehen.

Will man gerecht sein, so wird man nicht in Abrede stellen können, daſs wenigstens in der Gegenwart die Vorzüge der organisierten Spekulation gröſser sind als ihre Nachteile.

Fangen wir mit dem Persönlichen an: dort ein Privatspekulant, der durch Aussicht auf Gewinne von „schwindelnder" Höhe unter Umständen geneigt sein kann, auch zu entsprechend schwindelhaften Mitteln zu greifen: hier ein Angestellter, dem der Erfolg der Gesellschaft zwar auch ein Extraeinkommen in Gestalt von Tantiemen sichert, das aber doch zu dem möglichen Gewinn oder — Verluste des Privatspekulanten in keinem Verhältnis steht. Und selbst wenn die Direktoren der Terraingesellschaften in der Wahl ihrer Mittel keine Bedenken kennen würden, und wenn auch Aufsichtsrat und Generalversammlung dazu schwiegen, — die öffentliche Kritik ist doch eher in der Lage, mit Erfolg Auswüchse der organisierten Spekulation, als solche der Privatspekulation anzugreifen. Mögen die Bilanzen unserer Aktiengesellschaften auch noch soviel zu wünschen übrig lassen, sie sind doch besser als gar keine! Daſs die Vorschriften über die Bilanzen nach dem H. G. B. gerade für die besonderen Geschäfte der Terraingesellschaften recht streng sind, haben wir oben gesehen.

Die Dividendengesellschaften — und sie bilden die groſse Mehrzahl der Immobiliengesellschaften — müssen bestrebt sein, möglichst jedes Jahr eine Dividende zu verteilen. Das mag nun zuweilen durch verbotene oder doch nicht zu billigende Mittel geschehen. Vielleicht nimmt man, um für die Dividendenverteilung flüssige Mittel zu erhalten, in der Verlegenheit eine Hypothek auf, was namentlich dann geschehen kann, wenn die eignen Gelder der Gesellschaft in Kaufgeldhypotheken festgelegt sind. Falls es aber eben möglich ist, wird man bemüht sein, jedes Jahr etwas zu verkaufen.

Man blättere einmal die Berichte der Gesellschaften,

die keine Dividenden bezahlen können, durch, und man wird vergebens unter den dafür namhaft gemachten Gründen den suchen, dafs man baureifes Terrain festhalten wolle, um in Zukunft noch höhere Preise zu erzielen. Dagegen findet man nicht selten die Bemerkung, dafs die Gesellschaft, entgegen ihrer sonstigen Gepflogenheit „um die Bautätigkeit anzuregen", selbst einige Häuser auf ihrem Terrain errichten wolle.

Gewöhnlich sind es die noch nicht festgestellten Baupläne, Schwierigkeiten der Kanalisation, Bedenken wegen des Baugrundes, der häufig viel tiefer liegt als man beim Ankauf glaubte, und dergl. mehr, was dem Verkaufe des angeblich baureifen Bodens im Wege steht. Zuweilen findet man in einem Bericht die bestimmte Versicherung, dafs die Festsetzung der Baufluchtlinie nunmehr unmittelbar bevorsteht, um dann vielleicht mehrere Jahre später die Bemerkung zu lesen, dafs die Vorarbeiten zu dieser Festsetzung infolge Einspruchs dieses oder jenes Interessenten noch nicht weiter gekommen seien [147]). Ich verweise z. B. auf die Berichte der Terraingesellschaft Berlin-Nordost.

Im ganzen darf man wohl sagen, dafs die organisierte Spekulation noch weniger als die Privatspekulation geneigt ist, baureifes Land künstlich zurückzuhalten.

Zu den Vorteilen der Terraingesellschaften darf man ferner vielleicht rechnen, dafs sie eher in der Lage und jedenfalls eher bereit sind, Opfer für die Aufschliefsung ihrer Grundstücke zu bringen als die Privatspekulation. Ich schätze die durchschnittlichen Auslagen, die den Gesellschaften allein für Strafsenbau und Regulierungskosten entstehen, auf mindestens 20% ihres Aktienkapitals. Dazu kommt unentgeltliche Hergabe von Land zur Errichtung von Schulen, Schaffung von öffentlichen Plätzen usw.

Als besonderen Vorteil der Münchener Spekulationsgesellschaften hebt v. Renauld hervor, dafs sie geradezu ein Bedürfnis seien angesichts der gewaltigen Schwierigkeiten, „die bei den dermalen in München bestehenden etwa 140 Bautypen und den damit verknüpften zahlreichen

Vorschriften verschiedener Art sich geltend machten". Da gerade die Münchener Terraingesellschaften mit zu denen gehören, die am schwersten angegriffen werden, will ich hier einer Stelle aus dem Berichte der Heilmannschen Immobiliengesellschaft (abgedruckt bei v. Renauld, a. a. O., Seite 134) Platz geben:

„Erst eine spätere Zeit wird wohl dem Verdienste gerecht werden das die Münchener Immobiliengesellschaften durch Sicherung geschlossener Terrains vor unzweckmäfsiger Zersplitterung, durch Arrondierung zersplitterter, und durch Aufschliefsung bisher anscheinend nicht bauwürdiger Terrains um die grofszügige und ungehinderte Entwicklung der Stadt sich erworben haben (Beispiel: Errichtung des für den Fremdenverkehr so wichtigen Prinzregenten-Theaters). Dann wird man auch anerkennen, wie grofs der Anteil ist, den der geschlossene Besitz der Terraingesellschaften durch unentgeltliche Abtretung des Raumes für öffentliche Plätze und Anlagen zur Verschönerung und Assanierung der Stadt und ihrer Umgebung beigetragen hat, die aus zersplittertem Privatbesitz entweder überhaupt nicht, oder nur unter Aufwendung gewaltiger öffentlicher Mittel zu beschaffen sein würden. Aber heute schon sollte die Ansicht in die wirtschaftliche Stellung der Immobiliengesellschaften wenigstens in mafsgebenden Kreisen so weit vorgeschritten sein, dafs man endlich aufhört, von der verderblichen Einwirkung der Immobiliengesellschaften auf die Boden- und Wohnungsfrage zu sprechen. Gerade sie haben durch ihren Wettbewerb Angebot und Nachfrage in wirtschaftlich gesunder Weise geregelt. . . ."

„Fabelhaft" hoch sind die Gewinne, die die Terraingesellschaften angeblich machen. Den „Mehrwert", den die sämtlichen Terraingesellschaften Deutschlands herbeiführen, schätzt Grävell auf jährlich 160 000 000 Mk. Eine nette Summe! Nur schade, dafs man nicht recht weifs, in wessen Taschen dieser Mehrwert fliefst. Die Aktionäre müssen sich im Durchschnitt mit ziemlich bescheidenen Dividenden, allzu häufig sogar mit 0 % zufrieden geben.

Man fürchte nicht, dafs ich, um den Beweis für diese Behauptung zu bringen die gewaltigen Verluste aufzähle, die die Bodenspekulanten in den 70er Jahren des vorigen Jahrhunderts erlitten haben, sie beliefen sich allerdings auf etliche hundert Mill. Mk.

Sehen wir nur zunächst einmal diejenigen Gesellschaften

an, die diese Krisis überlebten, und die Mitte der 80er Jahre — also etwa ein Jahrzehnt nach dem Krach — noch an der Berliner Börse notiert wurden. Man kann wohl annehmen, dafs dies die solidesten Gesellschaften waren von denen, die während der Gründerperiode das Licht der Welt erblickten.

Name	Aktien-kapital	Rentabilität %	Kurs ult. 74	Kurs ult. 84
Baugesellschaft Ostend	604 000 §	1872—73: 11, 4 1874—83: 0	$15\frac{1}{2}$	7
Bauverein unter den Linden	7 200 000	1872: 5; 1873—84: 0	17	11
Allgemeine Häuserbaugesellschaft . .	1 208 000 §	1873—77: 6, 6, 6, 4, $1\frac{1}{2}$ 1878—84: 0	70	45
Baugesellschaft für Mittelwohnungen .	722 400 §	1872—75: 0, 2, 0, $\frac{1}{4}$ 1876–84: 0	$39\frac{3}{4}$	50
Berl. Charlottenburg. Bauverein.	5 924 400 §	1872: $12\frac{5}{9}$; 1873—84: 0	27	90
Berliner Zementbaugesellschaft	1 160 400 §	1873—74: 3, 1 1875–80: 0 1881–84: 1, 1, $1\frac{1}{2}$, $1\frac{1}{2}$	$28\frac{1}{2}$	46
Berliner Immobiliengesellschaft	1 800 000 §	1867—84: 0	$89\frac{3}{4}$	83
Chemnitzer Baugesellschaft . . .	513 000 §	1872—84: 6, $\frac{1}{20}$, 0, 0, 0, 2, 2, $2\frac{5}{7}$, $\frac{5}{7}$, 0, 1, $\frac{2}{3}$, 0	50	87
Frankfurter Baubank	6 000 000 §	1872—74: 10, 8, 48, 8 1875—84: 0	$92\frac{1}{2}$	38
Hannoversche Baugesellschaft	2 629 200 §	1872: $7\frac{1}{3}$; 1873—84: 0		
Lichterfelder Bauverein.	1 610 500 §	1872: 9; 1873–84: 0	25	55
Süddeutsche Immobiliengesellschaft .	17 820 000 §	1872–74: 10, 10, 5 1875—84: 0	92	83
Union, Baugesellschaft.	450 000	1873–84; 0, 5, 5, 1, 0, 0, $\frac{1}{2}$, 2, 4, $4\frac{1}{2}$, $4\frac{3}{4}$, 5		94

§ bedeutet, dafs das Aktienkapital früher höher war, aber während der Krisis teils durch Zusammenlegung, teils durch Rückkauf — zum Teil sehr erheblich — reduziert werden mufste.

Einige wenige dieser Gesellschaften haben nach 1885 wesentlich bessere Geschäfte gemacht, aber auch dann waren sie unter Berücksichtigung der früheren Kapitaleinbufsen und Zinsverluste keineswegs glänzend. — Der Berlin-Charlottenburger Bauverein z. B., der 1892 Liquidation beschlofs, konnte bis ult. 1903 auf jede Aktie (nom. 600 Mk.) 1150 Mk. zurückzahlen, dabei stand der Kurs ult. 1903 doch noch auf

750 Mk. Das scheint überaus glänzend zu sein. Würden aber die Aktionäre bei der Gründung ihr Geld — etwa zu 4% — verzinslich angelegt haben, so hätten sie ult. 1903 für je 600 Mk. auch ungefähr 2000 Mk. erhalten — ohne jedes Risiko!

Nehmen wir nun an, es hätte ein Spekulant die sämtlichen Aktien der genannten Gesellschaften ult. 74 gekauft, also zu einer Zeit, wo die Kurse infolge der Krisis stark gedrückt waren, nehmen wir ferner an, er wäre so klug gewesen, nur solche Papiere zu kaufen, die auch noch nach einem Jahrzehnt an der Berliner Börse verkäuflich waren und ferner, er sei so ausdauernd und so kapitalstark gewesen, zehn Jahre lang die Papiere festzuhalten und hätte sie dann ult. 84 verkauft. Der Lohn für seine Schlauheit, seine Ausdauer und sein — Glück wäre unter Berücksichtigung des Zinsverlustes immer noch ein grofser Verlust gewesen. Hätte er allerdings die genannten Papiere bei der Gründung der betreffenden Gesellschaften zum Ausgabekurse übernommen, dann wäre sein Verlust noch bedeutend höher, er dürfte mit 80 Mill. Mk. eher zu niedrig als zu hoch geschätzt werden.

Und nun zur Gegenwart! Schon ein Blick auf den Kurszettel zeigt, dafs die Geschäfte der Terraingesellschaften doch nicht so „erschreckend“ glänzend sein können, wie man behauptet. Ich stelle die Ultimokurse (31.12.) der an der Berliner Börse gehandelten Terrainaktien, soweit sie in Prozenten des Nennbetrags notiert werden, zusammen:

ult.	1896	1897	1898	1899	1900	1901	1902
Aktiengesellschaft für Bauausführungen Berlin (1872–?) . . .	91,40	102,50	99,60	105,50	100	91,10	93,84
Allgemeine Häuserbaugesellschaft Berlin 1872—?)	72,25	74,90	85,50	94,25	90	97,50	115,50
Baugesellsch. Berliner Neustadt (1873—98½%) . . .	85	86,25	103	106	114	145,50	?
Baugesellschaft Kaiser Wilhelmstr. Berlin (1884—?)	53	53,50	68	65,50	68,50	57,75	71,50

ult.	1896	1897	1898	1899	1900	1901	1902
Breslau Kleinb. T. G. (1895—120 %)	–	120	104,50	104,50	169,10	123	?
Baugesellschaft Ostend Berlin Vorz.-Akt. (1872—?)	-	72	109,50	106	93,75	82,75	?
City Baugesellschaft Berlin, St. Prior. (1872—?)	71,75	69	—	40,50	48	24,60	79,25
Dresd. Baugesellschaft (1871—?)	184	241,25	241	226	184	158	173
Grofs-Lichterfelder Bauverein (1872—?) .	46	54 *)	52	62	53	53,25	102,25
Grofs-Lichterfelder Terraingesellschaft (1886—120 %)	303	267	275	320	307	344	315
Hannoversche Baugesellschaft (1872—?)	91,75	99	118,50	115,75	98,1	85	79
Hannov. Immobiliengesellschaft (1890—118 %)	118,50	118	114	116,75	109	103	88
Neues Hansaviertel Terrain A.G. (1898—117 %)	—	—	111	92,50	85,30	82.25	103,50
Schönebg. Friedenauer Terraingesellschaft (1889—162¼ %) . . .	115	114,75	140	136	146,80	150,25	161
Schönhauser Allee A.G. Berlin (1895—116 %).	--	—	119,50	117,50	109,50	82,25	115,80
Süddeutsche Immobiliengesellschaft (1871—?)	101,10	99	107,40	122,25	113,50	101	101
Terraingesellschaft Berlin-Hallensee (1898—126 %)	—		120,10	115,75	113,50	113,10	138,25
Terraingesellschaft Berlin Nordost (1895—122½ %) . . .	135,50	98,50	90,50	83,50	82,50	108,75	190,25
Terraingesellschaft Berlin Südwesten (1896—105 %)	105	105	108,75	117,75	95	85	101,75
Terraingesellschaft Park Witzleben Charlottenburg (1899—125 %)	—	-	-	109,50	98	92	118,50
Union Baugesellschaft Berlin (1872—112 %).	125	147	148,40	137,50	119	105	110
Unter den Linden, Bauverein Berlin (1872—?)	—	49,25	50,50	60,25	49,50	95	125,50

In Klammern ist das Gründungsjahr und der Emissionskurs angegeben.

*) 1897 wurden drei zu zwei Aktien zusammengelegt, eine ähnliche Zusammenlegung war bereits im Jahre 1884 erfolgt.

Ich betone, dafs es sich hier nicht etwa um willkürlich ausgewählte Papiere handelt, es wurden vielmehr in die Tabelle alle Terrain- und Baugesellschaften aufgenommen, die an der Berliner Börse in Hundertteilen des Nominalkapitals notiert wurden, sofern das Gründungsjahr im vorigen Jahrhundert liegt. Eben erst emittierte Papiere mufsten natürlich in der Zusammenstellung unberücksichtigt bleiben. Bemerken will ich noch, dafs die einzige Gesellschaft, deren Aktienkurse aufserordentlich hoch sind, die Grofs-Lichterfelder Terraingesellschaft, dem Aktienkapital nach eine der kleinsten Terraingesellschaften ist (1 000 000 Mk.) Im übrigen spricht die Tabelle für sich selbst, namentlich wenn man sie vergleicht mit den Höchstkursen, die eine Anzahl Industrieaktien in der Periode 1896—1902 ult. Dezember erreichten:

Folgende Beispiele seien hier angeführt: Alsensche Portland Zementfabrik 399,75 %; Berliner Paketfahrt 413 % (Em. Kurs 140 %); Brüxer Kohlenbergbau 425 %; Konsolidation 402,90 % (Em. 165 %) Kölner Bergwerksverein 430 %; König Wilhelm Bezirk 355 %; Magdeburger Bergwerk 490,50 %; Nordstern Essen 237,75 % (Em. zu 105 %); Schalker Gruben 588 % (Em. 138 %) usw. Und diese gewaltig hohen Kurse sind noch bei weitem nicht die höchsten, die an der Berliner Börse erzielt wurden: die deutsche Gasglühlichtgesellschaft, deren Aktien 1893 zu 310 % emittiert wurden, erreichten bereits 1896 einen Kurs von 998 %!

Aber vielleicht steht der niedrige Kurs in keinem Verhältnis zu den gezahlten Dividenden, vielleicht sind ferner die nicht an der Berliner Börse notierten Bodenspekulationsgesellschaften in einer günstigeren Lage.

Diese Bedenken soll die nachstehende Tabelle beseitigen. Sie umfafst (soweit mir Angaben zugänglich waren) alle in Deutschland bestehenden Boden- und Bauspekulationsgesellschaften, die statutarisch Dividenden zahlen und schon seit mindestens 6 Jahren bestehen.

Name	Jahr der Gründung	Aktien-kapital	Dividenden
Aachener Immobilien-Gesellschaft . .	98	800 000	1899—1903: 4, 0, $1\frac{1}{4}$, 0, 0
Baugesellschaft Kaiser Wilhelmstr. Berlin . .	84	6 000 000	1887—1903: 5, 5, 5, 5, 5, 5, 1, $1\frac{1}{4}$, $1\frac{1}{2}$, $1\frac{1}{2}$, 1, 1, 1, 1, $1\frac{1}{2}$, $1\frac{1}{2}$, 2

Name	Jahr der Gründung	Aktien-kapital	Dividenden
City Berlin	72	837 000 §	1874—85: 0; 1886: 2; 1887—1902: 0
Südwesten Berlin . . .	95	6 200 000	1896—1903: 0
Gesellschaft für Grundbesitz Berlin	83	200 000 §	1886—1900: 7, 8, 8, 9, 9, 9; 1892—1900: 10
Schönhauser Allee Berlin	95	3 200 000	1895—1900: 0; 1901—03: 7½, 0, 5
Allg. Häuserbau A.G. .	72	1 285 000 §	1874—77: 6, 6, 4, 1½; 1878—88: 0: 1888—1903: 2, 5, 6, 3, 3, 0, 3, 2, 5, 5, 5½, 6, 6½, 7½, 7½
Bellevue Berlin	82	1 500 000	1890—1903: 10, 10, 10, 10, 10, 6, 6½, 7½, 9, 10½, 11, 11, 12, 15
Berlin. Bodengesellschaft	?	1 000 000	1890—1903: 6, 6, 56, 12; 1894—1903: 30
Grunderwerbsges. Berlin	93	1 500 000	1894—1903: 0
Grundrentenges. Berlin.	82	1 464 000	1890—1903: 15, 10, 6, 44, 5, 10, 8, 20. 12, 11, 17, 8, 8
Immobilienverkehrsbank	90	500 000	1890—1903: 6, seitdem 0
Nordost Berlin.	95	2 100 000	1896—1903: 0
Frankfurter Chaussee .	96	1 800 000	1896—1903: 0
Union Bauges. Berlin . .	72	3 000 000	1873—1903: 0, 5, 5, 1, 0, 0, 1½, 2, 4, 4½, 4¾, 5, 5, 5, 5, 6⅓, 7½, 5, 5, 6, 6, 5, 9, 10, 10½, 9, 6, 6, 6, 6
Schlofs Chemnitzer Bauverein	73	750 000	1889—1903: 6, 6, 0, 0, 0, 0, 0, 0, 0, 0, 0, 1⅔, 0, 3⅓, 0
Bank für Grundbesitz Dresden	89	1 000 000	1889—1903: 5, 6½, 6, 5, 9, 10, 12, 12, 14, 15, 15, 10, 8, 8, 8
Grundstücksges. Leipzig	95	3 100 000	1895—1901: 0; 1902: 3
Gesellschaft für Grunderwerb Magdeburg . .	78	750 000	1890—1903: 5, 0, 3, 0, 1, 2, 1½, 3, 5, 6, 6, 6, 5
Bayrische Immobiliengesellschaft München.	81	1 000 000	1890—1903: 0, 2, 2, 0, 2, 2, 0, 0, 2, 0, 0, 0, 0
Barmer Immobiliengesellschaft Barmen .	84	?	1899—1903: 2½, 3, 3, 2¾, 3
Aktien Bauverein unter den Linden	72	2 275 000 §	1872: 5; 1873—97: 0; 1898—1903: 1, 2, 3, 4, 5, 6
Berlin Neustadt	73	5 000 000 §	1886—99: 0; 1900: 4; 1901: 17

Name	Jahr der Gründung	Aktien-kapital	Dividenden
Dresdener Baugesellsch.	71	5 956 000	1886—1903: 8, 7, 9, 15, 8, 9, 9, 12, 9, 9, 9, 15, 13, 13, 11, 7, 8, 10
Düsseldorfer Baubank .	72	1 110 000	1889—1903: 2, 2, 2, 2, 0, 2, 2½, 2, 3, 6, 7, 7, 7, 8, 7
Grofs Lichterfelder Bauverein	72	1 133 000 §	1872: 9; 1873—86: 0; 1887—1903: 2½, 2½, ½, 0, 2, 3½, 0, 0, 0, 0, 0, 0, 0, 0, 0, 0, 2
Terraingesellschaft Grofs Lichterfelde . .	83	1 000 000	1886—1903: 0, 20, 14, 14, 12, 22, 30, 23, 8, 26, 8, 5, 9, 25, 18, 27, 10, 16
Klosterland Hamburg .	89	2 000 000	1891—1903: 4, 4, 4, 2½, 0, 3, 0, 3½, 1¾, 0, 1¾, 4¼, 1¼
Hannov. Baugesellschaft	72	2 218 000 §	1872: 7⅓, 1873—1903: 0, (Stammakt.) Prioritätaktien ult.; 1893: 1½
Kölnische Immobiliengesellschaft	91	3 000 000	1892—1903: 5, 7, 6, 6, 6, 6, 8, 12, 10, 8, 10, 8
Grundstücksgesellschaft Leipzig	95	3 100 000	1895—1901: 0; 1902: 3; 1903: 6
Magdeburger Bau- und Kreditbank	71	4 800 000 §	1886—93: 10, 10, 12, 12, 8, 2, 2, 2, 2, 0, 1, 1½, 3, 4½, 5, 5, 5, 5
Süddeutsche Immobiliengesellschaft Mainz . .	71	11 700 000 §	1875—86: 0; 1887—1903: 1½, 2, 2½, 2, 4, 6, 7, 4, 2½, 7, 5½, 10, 20, 8, 4, 3, 4
Mülheimer Terrainges. .	97	?	8, 6, 3, 0, 0, 0
Heilmannsche Immobiliengesellsch. München	97	6 270 000	0, 0, 6, 10, 10, 0, 0
Münchner allgemeine Terraingesellschaft . .	97	1 600 000	0, 0, 0, 0, 0, 0
Ostend bei Köpenik . .	72	604 000 §	1886—97: 0; 1898—1900: 4, 6, 0
Schöneberg Friedenauer Terraingesellschaft . .	89	2 000 000	0, 0, 20, 12, 6, 4, 0, 0, 0, 5, 5, 8, 11, 12
Strafsburger Immobiliengesellschaft	93	?	1894—1903: 3½, 3½, 3½, 2½, 2, 2½, 2, 1¼, 2, 3

Leipziger Immobiliengesellschaft siehe oben.

Die wenigen hierher gehörenden, aber nicht erwähnten Gesellschaften ändern — selbst unter der Annahme, dafs die eine oder andere Gesellschaft ganz übersehen worden

sein sollte — nichts an dem Gesamtergebnis. Dieses ist folgendes: Von den 40 Gesellschaften haben eine Durchschnittsdividende verteilt von 0—2 %: 17—, von 2—5 %: 10—, von 5—10 %: 8—, über 10 %: 5—.

Dabei ist aber zu beachten, dafs gerade von den Gesellschaften, die hohe Durchschnittsdividenden verteilten, mehrere die Terrainspekulation nur als Nebengeschäft betreiben. So bezeichnet die Gesellschaft Bellevue als ihren Zweck u. a. Erwerb und Veräufserung von Hypotheken, Vermittlung von Hypothekendarlehn, Inkasso, Vermögensverwaltung, Regulierung und Liquidation auf diesem Gebiete, Vertretung jeder Art, Erteilung von Gutachten, Regulierung. Die Bank für Grundbesitz in Dresden beschäftigt sich auch mit Herstellung und Transport und Veräufserung von Baumaterialien, Gewährung von Kredit gegen Sicherheit, Vermittlung von Mietverträgen, Käufen und Verkäufen, Verwaltung von Grundstücken. Die Magdeburger Bau- und Kreditbank beschäftigt sich hauptsächlich mit Erbauung von Beamten- und Arbeiterwohnhäusern für industrielle Grofsbetriebe und Herstellung rauchverzehrender Feuerungen.

Die anderen Gesellschaften mit hoher Dividende verfügen meist nur über ein kleines Aktienkapital, so beträgt das Aktienkapital der Terraingesellschaft Grofslichterfelde und der Berlinischen Bodengesellschaft nur je 1 Mill. Mk. Ferner ist bei Würdigung des Gesamtergebnisses zu berücksichtigen, dafs bei mehreren Gesellschaften eine Reduzierung des Aktienkapitals erfolgte. Nur ein Beispiel: die Aktiengesellschaft für Grundbesitz konnte zwar bis 1901 durchschnittlich über 9 % Dividende verteilen, aber in letzterem Jahre mufste das Aktienkapital durch Zusammenlegung von zwanzig Aktien zu einer von 2 Mill. auf 200 000 Mk. herabgesetzt werden, wodurch natürlich den Aktionären die Freude an den hohen Dividenden gründlich verdorben wurde.

Zum Vergleiche will ich auch hier wieder die Dividenden einiger Industriegesellschaften mitteilen[148]. Es verteilten von 1890—1903 die Arenberg'sche Aktiengesellschaft für Bergbau und Hüttenbetrieb: 80,

80, 40, 30, 35, 40, 50, 60, 65, 75, 50, 45, 35, 40%, Steinkohlenbauverein „Gottessegen“: 17, 22, 22, 25, 22, 30, 32⅓, 24, 26, 29, 38, 38, 36⅔, 36⅔, Kölnerbergwerksverein 90—1903: 20, 20, 10, 5, 6, 9, 12, 16, 20, 30, 33⅓, 30, 25, 27½, Schalker Gruben- und Bauhüttenverein: 13½, 6, 10, 9, 9, 7½, 15, 22½, 30, 42½, 75, 32½, 30, 32½. Interessant ist insbesondere auch ein Vergleich mit gewissen Strafsenbahngesellschaften. Die Grofse Berliner Strafsenbahn verteilte von 1875—1903 folgende Dividenden: 6¼, 6½, 7, 7½, 9, 9½, 8½, 9¾, 10½, 11, 11¼, 12, 12¼%, 1889—95 je 12½, 1896—1903 15, 16, 18, 10,5, 11, 7, 7½, 8%. Vergleichen wir damit etwa das Ergebnis der Süddeutschen Immobiliengesellschaft, so finden wir hier allerdings eine Höchstdividende (20%), welche die Grofse Berliner nie erreichte, bei jener betrug aber die Durchschnittsdividende von 1875—1903 ca. 3½%, bei dieser in demselben Zeitraume über 9%, während ferner die Immobiliengesellschaft ihr Aktienkapital von ursprünglich 30 Mill. auf 11,7 Mill. herabsetzen mufste, konnte die Strafsenbahn ihr ursprüngliches Kapital von 1½ Mill. auf allmählich über 100 Mill. erhöhen. Dabei hatten die Gründer bis in die 80er Jahre das Recht, alle neuen Aktien bei Kapitalserhöhungen zu pari zu beziehen. Der Höchstkurs, den die Strafsenbahn bis jetzt erreichte, stellt sich auf 480%, derjenige der Immobiliengesellschaft auf 124%. Jedenfalls ist der Gewinn (verdient oder unverdient?) der grofsen Berliner Strafsenbahn ganz unvergleichlich höher als der Nettogewinn der sämtlichen Berliner Terraingesellschaften zusammengenommen. Ich bin ferner bereit, den Beweis für die Behauptung anzutreten, dafs die Durchschnittsdividende der Terraingesellschaften nicht wesentlich höher ist — wahrscheinlich ist sie niedriger — als die der sogenannten „gemeinnützigen“ Baugesellschaften!

Die Frage drängt sich hier auf: wie kommen denn die, welche soviel von den märchenhaften Gewinnen der Terrainspekulanten zu erzählen wissen, zu ihren Behauptungen? Es mag genügen, zur Beantwortung dieser Frage die vielzitierten und, soweit ich sehe, bis heute unwidersprochen gebliebenen „Berechnungen“ des bereits im Eingange dieses Kapitels zitierten Herrn Grävell etwas genauer zu prüfen. Zu Nutzen und, wie ich hoffe, auch zur Erheiterung der Leser teile ich Grävells Rechnung vollständig mit. Er schreibt[149]: „Wie aufserordentlich die Terraingesellschaften zur Beteuerung des Grund und Bodens und damit des Bauens beitragen, möge man aus nachstehenden wenigen Ziffern, die

neuesten Zeitungsberichten entnommen sind, ersehen. Es betrugen für das Rechnungsjahr 1899/1900

Bei der	Reingewinn	Zuwendungen zu den Reservefonds	Die Gratifikation an Direktion, Aufsichtsrat und Beamte	Die Dividenden = Prozent
Hannov. Immobilien-Gesellschaft Hannover . . .	553 054,82	171 170,22	21 189,05	217 500 = 7½
Heilmannsche Immob.-A.G. München . .	1 727 273,—	86 364,—	104 258,—	627 000 = 10
Terraingesellschaft Grosslichterfelde .	199 925,—	?	17 722,—	180 000 = 18
Bayrische Terrain-Akt.-Ges. München . .	1 097 474,—	42 975,—	92 243,—	600 000 = 10
Leipziger Terraingesellsch.	27 720,75	8 886,05	3 046,80	15 000 = 12
Leipziger Immobilien-Gesellschaft . .	324 794,70	?	38 195,42	270 000 = 9
Oberschlesische Terraingesellschaft A. G. Königshütte .	186 304,—	41 089,—	16 376,—	120 000 = 8
Süddeutsche Immob.-Gesellsch. Mainz	341 203,—	17 060,—	17 515,—	374 745 = 8
Schlesische Immobilien-Ges.	523 584,—	60 000,—	34 195,—	414 000 = 11½

„Diese neun Gesellschaften allein haben mithin (!) in einem Jahre den Grund und Boden um 4 981 333,27 Mk. verteuert, wobei noch die nicht unerheblichen Geschäftsunkosten, Abschreibungen usw. abgerechnet sind.“

Die Torheit dieser Schlufsfolgerung brauche ich dem Leser wohl nicht noch erst auseinander zu setzen. Es gibt noch schlimmeres als Torheit. Sehen wir uns die obige kleine Tabelle etwas genauer an: da steht z. B. die Hannoversche Immobiliengesellschaft, sie erzielt ihren Reingewinn

hauptsächlich aus der Verpachtung eines Hotels, eines Konzerthauses, eines Bades und eines Palmengartens! Eine Oberschlesische Terrainaktiengesellschaft existirt nicht, wohl aber eine Terrain- und Holzverwertungsgesellschaft, die in erster Linie Holz- und Holzindustriegeschäfte betreibt. Es genügt Herrn Grävell, daſs das Wort Terrain in der Firma vorkommt. Bei den meisten anderen der von Grävell genannten Gesellschaften kommt ein erheblicher Teil des Gewinnes aus Mieten. Im übrigen ist die angegebene Dividende durchweg im Verhältnis zur Durchschnittsdividende ganz auſserordentlich hoch. Herr Grävell sucht aber trotzdem den Anschein zu erwecken, als wenn die Dividenden für das von ihm gewählte Jahr besonders ungünstig für die Terraingesellschaften gewesen seien, „da sich bereits die Stockungen im Baugewerbe bemerkbar machten." Zum Belege führt er an, daſs die Süddeutsche Immobiliengesellschaft, die 99/1900 8 % Dividende verteilte, im Jahre vorher 20 % zu verteilen in der Lage war. Dabei vergiſst aber Grävell, seinen Lesern mitzuteilen, daſs diese beiden Jahre für die genannte Gesellschaft ungewöhnlich günstig waren; die seit ihrem Bestehen bis zur Gegenwart, also in 33 Jahren gezahlte Durchschnittsdividende beträgt nur ca. $3^{2}/_{3}$ %, trotz der hohen Zufallsdividende des Jahres 99/1900.

In solch bodenlos leichtfertiger Weise geht Grävell vor, um seinen Lesern klar zu machen, daſs die Terraingesellschaften Deutschlands den Grund und Boden jährlich um 160 Mill. Mk. verteuern! Und diese famosen „Berechnungen" nimmt selbst ein sonst so klug abwägender Mann wie Eugen Jäger — abgesehen von vielen anderen — ernst. Auch die Bodenreformer haben durch Damaschke die „ausdrückliche" Erklärung abgegeben, daſs sie den obigen Ausführungen Grävells im wesentlichen zustimmten.

Ist denn nun wenigstens Aussicht vorhanden, daſs die Terraingesellschaften in Zukunft bessere Geschäfte machen? Daſs die Frage ohne Zögern mit Nein beantwortet werden

mufs, weifs der Leser, der den Ausführungen der vorhergehenden Abschnitte mit einigem Interesse gefolgt ist.

Dazu kommt, dafs in einer Reihe von Städten eine höchst bedenkliche Immobiliarkrisis meines Erachtens unvermeidlich ist: das gilt namentlich von der Reichshauptstadt.

In den letzten fünf Jahren wurden in Berlin folgende Terraingesellschaften neu gegründet:

Berlin Oberspree Akt.	2 000 000
Deutsche Grundbesitzbank . . .	500 000
Schönberg-West . .	3 000 000
Wilmersdorfer Rheingau	3 600 000
Flora Terraingcs.	1 500 000
Seestrafse Nordpark	1 800 000
Berlin Tempelhofer .	2 000 000
Bodengesellsch. Kurfürstendamm . .	5 000 000
Grundstücks Aktiengesellschaft . . .	1 250 000
Neu-Rahnsdorf . .	1 500 000
Berlin-Halensee . .	3 500 000
Am Neuen Botanischen Garten . .	2 800 000
Park Witzleben . .	7 000 000
Berliner Terrain- und Bauaktiengesellsch.	2 250 000
Neu Bellevue . . .	7 000 000
Terraingesellschaft a. Teltowkanal . . .	3 000 000
Zehlendorf - Kleinmachnower Terraingesellschaft . . .	525 000
Neu-Westend , . .	12 000 000
Berlin - Schöneberger Baugesellschaft .	1 000 000
Borsigwalder Terraingesellschaft . . .	3 800 000
Handelsgesellschaft f. Grundstücke . .	5 000 000
Neues Hansaviertel .	3 600 000
Neu-Babelsberg . .	2 300 000
Westliche Bodenaktiengesellschaft .	12 500 000

Ich bezweifle, ob diese Liste vollständig ist. Mit Absicht ist die neue Boden-A.-G. mit allein 26 Mill. Mk. Kapital nicht erwähnt.

Manche der oben genannten Gesellschaften arbeiten gleichzeitig mit zum Teil sehr erheblichen fremden Geldern. Einige Beispiele: die Berlin-Schöneberger Baugesellschaft weist an Passiven nach Hypotheken 3 470 000 Mk., Kreditoren 1 310 000 Mk., Akzepte 164 690 Mk. bei einer Million Aktienkapital, wovon jedoch nur 500 000 Mk. begeben sind. Die Grundstücksaktiengesellschaft in Berlin hat bei 250 000 Mk. Aktienkapital für 296 000 Mk. Hypotkeken und für 976 000 Mk. Kreditoren zu verzinsen: der Terraingesellschaft am Neuen

Botanischen Garten (2,8 Mill.) hat die Nationalbank für Deutschland einen Kredit von 1 Mill. Mk. eingeräumt usw.

So darf man wohl ohne Übertreibung behaupten, dafs seit 1898 allein von den Terraingesellschaften über 150 Mill. Mk. in den Dienst der Berliner Terrainspekulation gestellt worden sind.

Dabei scheint auch die private Bodenspekulation in Berlin einen erschreckenden Umfang angenommen zu haben: ist das, was die Zeitungen über das in den weitesten Kreisen Berlins zurzeit herrschende Bodenspekulationsfieber berichten, auch nur zum Teil wahr, so steht für Berlin ohne Zweifel ein Krach in Aussicht, der den der 70er Jahre in den Schatten stallen dürfte.

Nicht viel besser sieht es in München aus. Dort wurden in den Jahren 98—1902 16 Aktiengesellschaften und 8 Gesellschaften mit b. H. gegründet, die sich der Terrainspekulation widmen. Die Aktiengesellschaften verteilten am Schlusse ihrer Geschäftsjahre mit verschwindend geringen Ausnahmen 0% Dividende[150]. Und das allgemeine Urteil geht wohl heute dahin, dafs im günstigsten Falle die Aktionäre noch viele Jahre ohne Dividenden zufrieden sein müssen. „Die Äcker, euphemistisch Bauterrains genannt, sind eben nur Äcker und werden es auch wohl ewig bleiben, und weil sie dies und nichts anderes sind, so haben sie auch nur den Wert von Äckern", so heifst es in einer kürzlich herausgekommenen Broschüre, die sich speziell mit den Münchener Terraingesellschaften beschäftigt[151]. Dort findet sich auch folgendes Gesamturteil über die Münchener Terrainspekulation: „Wenn einst die Zeit kommt, wo die verschiedenen Terraingesellschaften in freiwillige oder unfreiwillige Liquidation getreten sind, wo die Felder und Wälder wieder ihren ursprünglichen Zwecken, dem Kartoffelbau und der Waldwirtschaft zurückgegeben sind, dann wird der Chronist über das Gebahren dieser Gesellschaften rücksichtslos den Stab brechen."

Ob aber an der Spekulationswut diejenigen, die so leicht fertig Erzählungen von den fabelhaft hohen Gewinnen der

Terrainspekulation immer wieder und wieder auftischen, nicht ein gut Teil Schuld mit tragen?

Es ist endlich an der Zeit, sich klar zu machen, dafs das, was Leroy Beaulieu[152]) über die französischen Immobiliargesellschaften sagt, auch für die deutschen durchaus zutreffend ist. „S'il est un fait démontré par l'éxpérience, c'est que les sociétés immobilières sont exposées à de grands risques et que la plupart font naufrage."

Es ist sicher, dafs die Gesamtverluste der Terraingesellschaften (unter Berücksichtigung der Zinseinbufsen) die Gesamtgewinne der Terraingesellschaften nicht unwesentlich übersteigen. Gilt das aber für die organisierte Spekulation, so gilt es für die Privatspekulation erst recht.

Man komme nicht mit dem Einwande, die in Terraingesellschaften vereinigten Spekulanten seien nicht so schlau und liefsen sich leichter „übers Ohr hauen" als die nichtorganisierten Spekulanten. Jeder Aktionär einer neugegründeten Terraingesellschaft wird sich vor dem Kaufe über den Wert der Aktien genau so gut erkundigen wie der Käufer eines Grundstücks über diese. Der Unterschied liegt nur darin, dafs im ersteren Falle an der Hand des Prospekts und, unterstützt von der öffentlichen Kritik, das Erkundigen leichter sein dürfte. Dafs auch Terraingesellschaften Grundstücke zu übermäfsig hohen Preisen übernommen haben und übernehmen, wird natürlich niemand leugnen.

Sechstes Kapitel.

Mittel im Kampfe gegen die Steigerung der Grundrente.

Mit Schäffle bin ich überzeugt, dafs die Grundrente ein Extraeinkommen ist, das „im Interesse der gröfsten Wirtschaftlichkeit in Versorgung des sozialen Bedarfes notwendig," dafs sie „eine unentbehrliche sozial-ökonomische Ordnungskraft" ist[153]). Ihm stimme ich auch vollkommen bei, wenn er an einer anderen Stelle meint, dafs in der Regel die natürliche Rentenfunktion genüge, aber in besonderen Fällen könne die Rente als selbstwirkende volkswirtschaftliche Funktion teils zu schwach, teils unverhältnismäfsig stark sein. Im ersteren Falle ist sie durch künstliche gesellschaftliche Institutionen entweder zu stärken oder zu ersetzen, in letzterem Falle kann es erforderlich werden, sie durch besondere gesellschaftliche Institutionen zu beschränken, überhaupt zu regulieren. Wenn daher Philippovich in München sagte: „Wir haben den Bodenpreis nicht zu bilden, sondern den Bildungsgang zu verfolgen", so ist das doch nur cum grano salis zu verstehen; ebenso wie der Satz, den Andreas Voigt schreibt: „Es wäre zu wünschen, dafs endlich der Blick von dem scheinbar beängstigenden Wachsen des Bodenpreises in den Städten abgelenkt und praktischere Ziele als die Bekämpfung dieser Erscheinung ins Auge gefasst würden."

Der Kampf gegen zu starke Steigerung der Grundrente und damit gegen den sogen. unverdienten Wertzuwachs

bleibt stets eine volkswirtschaftlich nützliche und notwendige Tat.

Es liegt nicht in meiner Absicht, in diesem Kapitel eine ausführliche kritische Würdigung der städtischen Bodenpolitik und der zahlreichen Reformpläne zu geben. Sollte das so gründlich ge chehen, wie es bei der aufserordentlichen Wichtigkeit des Gegenstandes erforderlich wäre, so müfste dieses Schlufskapitel weit umfangreicher werden als die vorhergehenden Kapitel zusammengenommen. Ich begnüge mich mit einer orientierenden Übersicht.

Dafs ich die Bodenspekulation an und für sich nicht für schädlich, sondern im Gegenteil für nützlich halte, dafs sie geradezu ein Mittel gegen übermäfsig hohe Rentensteigerungen sein kann, habe ich bereits betont, doch hob ich gleichzeitig hervor, dafs die Spekulation, um ihre volkswirtschaftlich nützliche Funktion ausüben zu können, von Auswüchsen befreit werden müsse. Dazu ist in erster Linie — und auch das wurde bereits angedeutet — **Ausbau der lokalen Boden- und Wohnungsstatistik** erforderlich. Dem, was in dieser Hinsicht Mangoldt forderte [154], habe ich nichts hinzuzufügen:

„Das Dunkel ist der Begünstiger derjenigen, welche im Trüben fischen wollen. Also her mit der Fackel der Statistik! Aber nicht einer Statistik, die nur immer wieder einen Zahlenband auf den anderen türmt . . ., sondern eine gemeinverständliche Statistik . . . und da wäre wohl anzuknüpfen an die ohnedies schon vielfach gepflegte Statistik des Grundbesitzwechsels. Sie wäre zu erweitern zu einer Statistik der Preisbewegung, damit Aufschlufs darüber gegeben wird, was bei diesen Geschäften gewonnen, oder was dabei verloren wird. Auch eine Statistik der Hypothekenverschuldung, eine Statistik der Mietbewegung wäre zu wünschen . . . und dann hatten wir, glaube ich, bisher noch keine Statistik des Baustellenmarktes. Wir müssen wissen, wie viel direkt bebauungsfähige Baustellen, für den Baumarkt in Betracht kommende Baustellen, jeweilig zur Verfügung sind, damit wir unterrichtet sind, ob diejenigen Leute, welche sich mit der Beschaffung von Baustellen befassen, tatsächlich in der Lage sind, uns so riesig hoch zu nehmen; und wenn wir auf Zustände treffen, die diese Überteuerung ermöglichen . . . so können wir darauf fufsend vorgehen und etwas anderes schaffen."

In Verbindung damit ist Schaffung offizieller Taxämter erforderlich[155]. Unter allen Umständen ist zu verhindern, dafs die bei der Abschätzung interessierte Partei eine Auswahl unter den ihr zur Verfügung stehenden Sachverständigen treffen kann. Leider ist und mufs die Taxe namentlich unbebauter, noch nicht baureifer Grundstücke in weitem Umfange lediglich Gefühlssache sein. Der eine ist mehr optimistisch, der andere mehr pessimistisch veranlagt, deshalb werden die Endergebnisse ihrer Schätzungen weit auseinandergehen. Daher sollte die Taxe nicht von einer Person abhängig sein, sondern vielleicht von einem Kollegium, das sich etwa aus einem Techniker, einem Verwaltungsbeamten und einem erfahrenen Agenten zusammensetzte, aufgestellt werden. Dafs die Taxatoren wirtschaftlich vollkommen unabhängig sein müssen, ist dabei eine selbstverständliche Nebenforderung.

Dafs hier unbedingt etwas geschehen mufs, haben ja die Verhandlungen im Pommernbankprozesse nur zu deutlich gezeigt. Wenn da z. B. ein Grundstück an der Schönhauser Allee in Berlin im Juni 1892 für 1890000 Mk. gekauft und vier Wochen später auf 6124000 Mk. taxiert wurde, wenn in einem anderen Falle ein Grundstück, das zu 21000000 Mk. taxiert zu 2690000 Mk. verkauft werden mufste, so sind das allerdings schreiende Mifsstände.

Wie durch falsche Taxen, so kann auch durch die Spekulationswut unerfahrener, namentlich kapitalschwacher Spekulanten vorübergehend eine ungerechtfertigte künstliche Hausse der Bodenpreise eintreten, die freilich nur in seltenen Fällen stark und andauernd genug sein wird, um auch nur zeitweise einen Einflufs auf die Höhe der Mietpreise auszuüben.

Was zurzeit über die Spekulationswut des kleinen Publikums berichtet wird, grenzt beinahe ans Unglaubliche. So wurde im Plutus vor einigen Monaten folgendes erzählt: Man fahre einmal eines schönen Tages nach irgend einem Berliner Vororte und setze sich ein halbes Stündchen in eine Bierkneipe, die von Handwerkern, Kleinbürgern und wohlhabenden Bauern aus der Umgegend besucht wird. Und dann achte man einmal auf die Gespräche am Nebentisch. Man wird mit Erstaunen hören, dafs sich die Debatte fast stets um Bauparzellen, Strafsenregulierungen und ähnliches dreht . . . Das rasche Wachstum der Grofsstädte, das vielen glücklichen Grundbesitzern über

Nacht Hunderttausende in den Schofs warf, hat die Begier von tausenden von kleinen Leuten aufgeregt, die gehört haben, dafs der Nachbar ein Grundstück, das er vor wenigen Jahren erworben, mit einem märchenhaften Gewinne verkauft hat. Und es ist ja so einfach, ebensolche Gewinne zu machen, wenn man nur aushält . . .

Aber wie kann es anders sein! In unverantwortlicher Weise sucht, findet und erfindet man immer neue Beispiele von märchenhaften Gewinnen der Bodenspekulation und schweigt die Verluste tot. Schliefslich mufs auch der an die Fabeln glauben, der von Natur nicht leichtgläubig und leichtsinnig ist, um dann später für den Leichtsinn der Märchenerzähler à la Grävelle zu büfsen. Und wenn einmal ausnahmsweise über den Krach eines Bodenspekulanten berichtet werden mufs, dann geschieht das nicht, um das Publikum nachdrücklich hinzuweisen auf die mit der Bodenspekulation naturwendig verbundene grofse Gefahr, sondern nur, um daran Bemerkungen über die moralische Minderwertigkeit der Bodenspekulanten anzuknüpfen. Damit erreicht man aber eben nur, dafs moralisch höher stehende und kapitalstärkere Individuen, denen an ihrem gesellschaftlichen Ansehen mehr liegt, als an einem zweifelhaften Zukunftsgewinne, sich an den Bodenspekulationen immer seltener beteiligen und sie den Leuten überlassen, denen der Gewinn höher steht als Ansehen und Ehre. Immer seltener werden daher die Fälle, wo die Bodenspekulation in so hervorragendem Mafse neben dem eigenen Interesse das allgemeine Wohl zu fördern sich bemüht, wie wir das etwa oben bei der Leipziger Immobiliengesellschaft konstatieren mufsten.

Was soll man beispielsweise dazu sagen, wenn Professor Rein in seiner Schrift Ethik und Volkswirtschaft mit besonderer Rücksicht auf die Bodenspekulation folgenden Satz schreibt: „Die Spekulationen, die auf schnelle, mühelose Weise Reichtümer anzuhäufen suchen, müssen von der öffentlichen Meinung viel schärfer als dies jetzt noch geschieht, verurteilt werden, sie dürfen nicht zu den Operationen gerechnet werden, die man für anständig hält. Man mufs den Spekulanten die ganze Verachtung zeigen, die sie verdienen, und die Presse als Vertreterin der öffentlichen Meinung, sollte hierin das öffentliche Gewissen unterstützen.“ Auch Adolf Wagner liefs sich

auf dem 14. evangelisch-sozialen Kongresse zu dem Satze hinreifsen: „Wer in Grundstückeu spekuliert, sollte nicht die allgemeine Achtung geniefsen.“ Das erinnert an einen Ausspruch von Otto Michaelis, der gelegentlich einmal behauptete, dafs der Moralist eigentlich ein geschworener Feind aller wirtschaftlichen Vorgänge sei. In der Tat, wer die Spekulation so scharf verurteilt, der kann nicht umhin, den Handel überhaupt und damit die ganze moderne Volkswirtschaft zu verdammen. Ich habe in einer anderen Schrift [156]) mit Nachdruck darauf hingewiesen, dafs *das Urteil, welches in der Gesellschaft über eine Tätigkeit gefällt wird für die Qualität der Personen, die sich mit dieser Tätigkeit abgeben, mit entscheidend sein mufs.* Will man die moralische Qualität des Bodenspekulantentums heben, so wird man die in ihrer Allgemeinheit ungerechten moralischen Verurteilungen unterlassen müssen. Hält man das System für bedenklich, dann bekämpfe man es mit Gründen und nicht mit Scheltworten. Jedenfalls wende man sich nicht gegen die, welche aus dem bestehenden Systeme Nutzen zu ziehen suchen. In sehr schöner Weise ist dies in einem längeren Artikel ausgeführt, der im Juni 1900 in dem englischen Organ der Bodenreformer Land and Labour erschien. Auch Flürscheim erhebt mit Nachdruck die Forderung: „Attack the system, not those who profit by it [157]).“

Ich bin überzeugt, dafs die Bodenspekulation der kleinen Leute schon wesentlich geringer würde, wenn *die Presse weniger von den fabelhaften Gewinnen und mehr von den grofsen Gefahren der Bodenspekulation ihren Lesern erzählen würde.* Dazu mufs jedoch vor allem treten: *Beschränkung des Spekulationskredits.* Spekulieren mit geborgtem Gelde ist schon bei Börsenspekulationen höchst unerwünscht und gemeingefährlich, noch mehr ist das der Fall bei Bodenspekulationen. Dafs Erlangung von Bodenmeliorationskredit erleichtert, Erlangung von Spekulationskredit dagegen in der modernen Stadt wesentlich erschwert werden mufs, ist ja heute so allgemein anerkannt, dafs kein weiteres Wort darüber verloren zu werden braucht [158]).

Da, wo ein Monopol besteht, ist dies nach Möglichkeit zu brechen. Am schwierigsten ist das unzweifelhaft bei dem mit kleinen Wohnungen bebauten Boden. Die Hauptfrage ist hier die: wie kann das mit

dem Vermieten von kleinen Wohnungen verbundene Risiko verringert werden? Die Mindestforderung ist, dafs den Vermietern die Geltendmachung ihrer Rechte auf prozessualem Wege erleichtert wird. Die Zwangsvollstreckung mufs rasch, sicher und billig sein. Ob die von verschiedenen Seiten vorgeschlagenen Mietsschiedsgerichte praktisch von wesentlichem Nutzen sein würden, bezweifle ich[159]. Darauf hingearbeitet werden mufs ferner, dafs die gemeinnützigen Baugesellschaften sich nicht nur die „guten Risiken“ aussuchen. Die Frage, ob nicht als Ziel angestrebt werden soll: Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses der gesamten städtischen Bevölkerung mit niedrigem Einkommen durch Wohnungsgenossenschaften — bei angemessener Entschädigung der privaten Hausbesitzer — wäre einer eingehenden Prüfung wert[160].

Von grofsem Werte kann unter Umständen ein verständiges Eingreifen der Stadtverwaltung in das Spiel von Angebot und Nachfrage sein: dabei kann das Erbbaurecht gute Dienste leisten. Wer freilich die Wirkungen der Bodenleihe etwa im englisch-amerikanischen Rechtsgebiete kennt, der weifs, dafs man von dem Erbbaurechte nicht die Wunderdinge erwarten darf, die seine begeisterten Verehrer davon erhoffen. Es vermindert nicht den unverdienten Wertzuwachs, es verhindert nicht ungesunde Spekulationen, ja es ist an und für sich auch nicht in der Lage, etwas zur Linderung der Wohnungsnot in ihren verschiedenen Formen beizutragen. Nur indirekt kann das Erbbaurecht für die Boden- und Wohnungsfrage von Nutzen sein, weil dadurch der Gemeinde ermöglicht wird, ihren Grundbesitz, den sie aus Zweckmäfsigkeitsgründen nicht verkaufen will, doch zwecks Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses zu verwenden, ohne dadurch die Anwartschaft auf den zukünftigen unverdienten Wertzuwachs preiszugeben[161].

Aber es genügt nicht, dafs die Stadt durch die Bodenleihe das Angebot beeinflufst, sie mufs gleichzeitig in gewissem Sinne die Rolle der Baissiers an

der Börse übernehmen: wenn der Preis offenbar tiefer sinkt als seinem inneren Werte entspricht, dann hat die Stadt als Käufer auf dem Markte zu erscheinen; sie schlägt so zwei Fliegen mit einem Schlage: einmal vermehrt sie zu billigem Preise ihren eignen Grundbesitz, anderseits tragen ihre Käufe dazu bei, einen vollständigen Krach aufzuhalten, oder doch in seinen Folgen zu lindern. Über die Bodenpolitik der deutschen Grofsstädte orientiert in vorzüglicher Weise eine vom statistischen Amte der Stadt Essen (Leiter: Wiedfeldt) herausgegebene Arbeit, die den Titel trägt: „Der kommunale Grundbesitz der Stadt Essen und die städtische Bodenpolitik.“ Die dort gegebene Übersicht der kommunalen Bodenpolitik in 21 deutschen Städten von 1890/1900 gibt folgendes Bild:

Stadt	Auf einen Einwohner entfielen qm		Von dem Stadtgebiet waren Eigentum der Stadt in Prozent	
	1890	1900	1890	1900
Berlin	53,3	70,8	7,05	8,72
München	30,0	87,0	14,87	18,47
Breslau	124,8	121,2	13,51	19,28
Dresden	4,4	11,9	3,26	4,92
Köln	9,0	98,1	2,40	11,24
Nürnberg	16,4	19,3	5,91	2,49
Hannover . . .	100,1	89,1	53,31	37,29
Magdeburg . . .	118,2	116,1	22,70	24,20
Chemnitz	8,7	42,5	5,72	17,21
Charlottenburg .	52,7	22,7	2,06	3,29
Essen	13,6	14,8	6,12	6,27
Stuttgart	61,8	60,2	2,48	33,09
Altona	17,1	20,6	11,01	12,40
Barmen	5,8	9,0	1,66	1,79
Mannheim . . .	69,0	145,0	1,91	30,56
Aachen	110,5	200,2	3,01	41,50
Posen	10,9	8,4	7,53	7,85
Kiel	80,5	73,5	29,15	27,26
Krefeld	6,1	12,5	2,99	4,13
Kassel	61,9	42,9	9,89	18,72
Duisburg	94,8	68,0	14,97	16,81

Um 1900/1902 gab es in Deutschland vier Grofsstädte mit mehr als 200 qm Grundbesitz pro Kopf: Strafsburg 305, Stettin 231, Danzig 216, Aachen 200, fünf Städte mit 100/200 qm pro Kopf: Frankfurt a. M.

153, Mannheim 146, Breslau 121, Magdeburg 116, Dortmund 115 usw. Im Verhältnis zur Einwohnerzahl hat Posen den kleinsten städtischen Grundbesitz, wo nur 8,4 qm auf den Kopf kommt. Dann folgt Barmen mit 6 qm, darauf Dresden mit 11,9 qm. Bei diesen zuletzt gegebenen Zahlen ist freilich von der wichtigen Unterscheidung, ob es sich um Grundbesitz innerhalb oder aufserhalb der Stadtgemeinde handelt, abgesehen.

Im ganzen ist das aus den obigen Zahlen ersichtliche Ergebnis ein erfreuliches und es ist zu hoffen, dafs es in den kommenden Jahrzehnten den Stadtgemeinden reiche Früchte einbringen wird. Damit die aus den Steuern zu deckenden Zinsen bei den unbebauten Grundstücken nicht eine zu drückende Last werden, könnten die Terrains zur Errichtung von sozialpolitisch so wünschenswerten Familiengärten verpachtet werden.

Aufstellung von Stadtbauplänen und Bauordnungen seitens der Stadtverwaltung scheinen mir weit mehr Bedeutung zu haben für die technisch künstlerische und gesundheitliche Entwicklung der Stadt als für Niedrighalten der Grundrente. In früherem Zusammenhange wurde aber schon hervorgehoben, wie wichtig es ist, dafs die für den Verkehr erforderlichen neuen Strafsenverbindungen zeitig ins Leben gerufen werden. Im allgemeinen ist hier — vielfach mit Recht — die Gemeinde weit zaghafter und zurückhaltender als die Spekulation. Soweit diese aber nicht ausreichend vorgesorgt hat, mufs die Gemeindeverwaltung eingreifen.

Ihr liegt es auch ob, für schnelle und billige Verkehrsverbindungen insbesondere für Ausbau des Strafsenbahnnetzes — falls nötig, in Verbindung mit Hochbahn, Untergrundbahn und Schwebebahn — zu sorgen; vor allem zu dem Zwecke, um Trennung der Wohnstätte von der Arbeitsstätte zu ermöglichen.

Wir haben gesehen, von welch grofser Wichtigkeit für die städtische Bodenfrage die Verkehrsfrage ist, wie hierbei jedoch eine Reihe schwieriger Fragen auftauchen, deren Lösung freilich mit dem Ziele, einen möglichst hohen Reingewinn herauszuarbeiten, nicht immer in Einklang zu bringen

ist. Wenn Lindemann sagt: „In den Strafsenbahnen besitzen die Städte das wichtigste Mittel zur Beherrschung der die Grundrentenbildung bedingenden Vorgänge“ [162]), so ist das durchaus keine Übertreibung. Deshalb mufs der Dividendenhunger bei den städtischen Strafsenbahnen unbedingt im Interesse der städtischen Wohlfahrtspflege zurücktreten. Und damit ergibt sich von selbst die Forderung: Die Strafsenbahnen müssen in das Eigentum der Gemeinden überführt und durch sie betrieben werden. Was an Gründen gegen den kommunalen Betrieb vorgebracht wird, ist nicht schwerwiegend genug, um diese Forderung zurückzuweisen [163]).

Doch nicht nur soll darauf hingearbeitet werden, dafs der Arbeiter seine Wohnstätte getrennt von der im Inneren der Stadt befindlichen Arbeitsstätte nehmen kann: diese Arbeitsstätte selbst soll nach Möglichkeit nach aufsen verlegt werden. Ich sage nach Möglichkeit; die Dezentralisation der Industrie hat natürlich ihre Grenze: „Man drängt sich in der Stadt nur deshalb zusammen, damit man einander bei der Arbeitsteilung besser in die Hände arbeiten kann“ [164]). Dieser Satz Prince Smiths ist auch in der Gegenwart wohl zu beachten, aber seine Bedeutung ist doch heute dank den modernen Verkehrsverbesserungen weit geringer als in den 60er Jahren, wo er ausgesprochen wurde.

„Ist es denn notwendig“, so fragt mit Recht Naumann, „dafs die Leute sich immer konzentrisch umeinandersetzen? Ist es nicht richtiger, die Menschen strahlenförmig über das Land hin wohnen zu lassen? Das soll heifsen: die Linie Berlin-Hamburg zu besetzen ist besser, als Hamburg und Berlin zu vergröfsern; oder Menschen auf die Linie Berlin-Dortmund zu setzen, liegt näher, als Dortmund, Hannover und Berlin zu unheimlichen Kolossen anschwellen zu lassen . . . Wie macht man das? Indem man z. B. zuerst den Mittellandkanal bewilligt und an den Mittellandkanal entlang sofort noch eine neue Schleppbahn neben das Wasser legt, auch wenn sie sich nicht gleich rentiert, und daneben noch einmal leichte, elektrische Verkehrsbahnen für das Bedürfnis des Publikums anlegt und das Gefilge aufschliefst . . . Etwas, was uns die Terraingesellschaften bei uns hier im kleinen vormachen, indem sie in Schlachtensee oder Mahlow

oder sonstwo ein Stück Wald erschliefsen, dadurch, dafs sie ein Netz von Strafsen- und Gaslaternen durch den Wald legen, auch wenn noch niemand dort wohnt[165])."

Damit habe ich die wesentlichsten Mittel, die im Kampfe gegen Steigerung der städtischen Grundrente von Nutzen sein können, aufgezählt. Nun werden jedoch in der Regel bei der Diskussion des hier behandelten Problems zwei Fragen nicht scharf genug auseinander gehalten. Die erste und wichtigste lautet: wie können wir die zu stark wirkende „Rentenfunktion" bei dem städtischen Boden beschränken und regulieren? Diese Frage wurde in vorstehendem zu beantworten versucht. Durchaus verschieden davon ist die andere Frage: wie können wir d. h. die Gesellschaft — Gemeinde oder Staat — Anteil nehmen an dem unverdienten Gewinne der städtischen Grundrentner? Gewöhnlich bemüht man sich in erster Linie, diese letztere Frage zu beantworten und glaubt, mit ihr auch ohne weiteres die volkswirtschaftlich ungleich wichtigere Hauptfrage beantwortet zu haben.

Allerdings kosten die Mafsnahmen zur Verminderung der Grundrenten Geld, viel Geld. Gerechterweise werden zu dessen Aufbringung die am ersten herangezogen, die davon den gröfsten Nutzen haben. Dafs das heute in nicht genügendem Umfange geschieht, darin haben wir ja, wie in der Einleitung näher ausgeführt wurde, die Hauptursache für den grofsen Erfolg der Bodenreformbewegung zu erblicken.

Steuern bezahlen müssen, zum Vorteile der Grundbesitzer mit der Wirkung, dafs diese dadurch in die Lage versetzt werden, höhere Bodenpreise und höhere Mieten zu erlangen eben von denselben Steuerzahlern, das ist zu stark, um ruhig ertragen werden zu können. Vorausgesetzt, dafs nicht etwa Sir Robert Giffel[166]) und andere hervorragende Nationalökonomen Recht haben, die meinen, dafs alle lokalen Steuern in letzter Linie auf den lokalen Grundbesitz abgewälzt würden. Hält man diese Ansicht nicht für richtig

— und auch ich glaube, dafs sie falsch ist – so kann man die offenbare Ungerechtigkeit dadurch beschränken, dafs man die Interessentenbeiträge (Betterment) weiter ausbildet. Das ist in Deutschland eher möglich als in England und Amerika, weil dort die Interessen von drei und mehr verschiedenen Personen (freeholder, lessee und occupier) zu berücksichtigen sind. Auffallenderweise hat man sich bei uns Mühe gegeben, das Bettermentsystem da besonders zu studieren, wo es am schlechtesten funktioniert und praktisch nur in Ausnahmefällen angewandt wird – in England. Noch auffallender ist es, dafs man die Bemühungen der Engländer, das was in anderen Ländern schon längst bekannt ist auch bei sich einzuführen, als etwas ganz Neues und Eigenartiges begrüfst. Man höre doch endlich einmal auf, sich vor den Engländern lächerlich zu machen, dadurch, dafs man die englische lokale Besteuerung des Bodens, die unzweifelhaft die miserabelste der ganzen Welt ist, als mustergültig hinstellt.

Das Betterment-System ist bereits in einem französischen Gesetze, das Napoleon am 16. Juni 1807 erliefs, formuliert. Der Artikel 30 dieses Gesetzes lautet:

„Lorsque, par suite de travaux — par l'ouverture de nouvelles rues, par la formation de places nouvelles, par la construction de quais, ou par tous autres travaux publics, généraux, départementaux ou communaux, ordonnés ou approuvés par le gouvernement, des propriétés privées auront acquis une notable augmentation de valeur, ces propriétés pourront être chargées de payer une indemnité qui pourra s'élever jusqu'à la valeur de la moitié des avantages qu'elles auront acquis."

In Deutschland hat im vorigen Jahre die Stadtgemeinde Charlottenburg die Einführung des Betterment-Systems beschlossen. Ich lasse die wichtigsten §§ dieses Entwurfes hier folgen.

§ 1.

Behufs Deckung der Kosten für die durch das öffentliche Interesse erforderte Herstellung:

1. von Verbreiterungen ganzer Strafsen oder einzelner Strafsenteile mit Ausnahme der im Zuge der Strafse vorhandenen Brücken,
2. von freien Plätzen,
3. von öffentlichen Parks innerhalb des bebauten Stadtbezirks,

4. von Brücken,
5. von Strafsenüberführungen und Unterführungen nebst den erforderlichen Rampen und Zugangswegen

haben diejenigen Grundeigentümer, denen aus solchen Veranstaltungen besondere wirtschaftliche Vorteile erwachsen, Kostenbeiträge nach Mafsgabe dieser Vorteile zu leisten.

§ 3.

Die Beitragspflicht erstreckt sich auf höchstens fünf Sechsel der Gesamtkosten der Veranstaltung. Den Rest trägt als den dem öffentlichen Interesse entsprechenden Teil die Gemeinde.

§ 5.

Die weiter erforderlichen Ausführungsbestimmungen ergehen in jedem Einzelfalle mittels besonderen Gemeindebeschlusses. Ein solcher bestimmt insbesondere:

den der Gemeinde zur Last bleibenden Bruchteil der Gesamtkosten,
den Kreis der überhaupt heranzuziehenden Grundeigentümer,
die Unterlagen, nach denen die besonderen wirtschaftlichen Vorteile des einzelnen zu bemessen sind,
die Höhe der Beiträge selbst.

Das Verfahren bestimmt sich nach § 9 Abs. 3 ff. des Kommunalabgabengesetzes.

Möller fordert in seinem bereits zitierten Aufsatze „Wohnungsnot und Grundrente", dafs die Grundeigentümer, deren Land durch Strafsenbahnen, die aus städtischen Steuereinkünften erbaut seien, der Wertsteigerung entsprechend zu Beiträgen heranzuziehen seien. Auch diesen Vorschlag halte ich für wohl erwägenswert.

Das Bettermentsystem schliefst sich eng an die seit langer Zeit in deutschen Städten eingeführten Interessentenbeiträge; seine Ausführung hat gewifs auch mit Schwierigkeiten zu kämpfen, aber diese sind bei weitem nicht so grofs, wie die mit der Besteuerung des unverdienten Wertzuwachses verbundenen; es ist gerechter als diese Steuer und in gewissem Sinne spricht zu seinen Gunsten der bekannte Satz Bagehots „bei sonstiger Gleichheit sind die Einrichtungen von gestern bei weitem die besten für heute." Aber die Bettermentabgabe genügt den Bodenreformern nicht. Sie sehen in der Bodenrente den Störenfried einer gesunden Volkswirtschaft. Getreu dem Lieblingsgedanken Georges, die Grundrente wegzusteuern, treten bei ihnen gegenüber der Grundsteuer die anderen in ihren Prinzipien weit

weniger angreifbaren und in ihren Folgen weit besser absehbaren Mittel gegen die Grundrentensteigerungen zurück.

Mit drei Steuerarten rückt man der Grundrente zu Leibe. Man will den Umsatz, den gemeinen Wert und den Wertzuwachs treffen. Alle drei Steuern sind in Kiautschaou eingeführt. Die Umsatzsteuer ist dort 2 % des Verkaufswertes, die Bauplatzsteuer vom gemeinen Werte, der alle drei Jahre neu abzuschätzen ist, 6 %, die Wertzuwachssteuer 33⅓ %. Dafs die Verhältnisse in unserer chinesischen Kolonie doch etwas andere sind als in unseren Grofsstädten, dafs daher die dortigen Steuermafsregeln für uns nicht ohne weiteres vorbildlich sein können, sollte eigentlich doch nicht noch besonders betont werden müssen. Die Einnahme aus der Wertsteigerung betrug übrigens in Kiautschaou 1901/02 2000, 1902/03 sogar nur 1100 Dollar.

Von der Umsatzsteuer verspricht sich namentlich M. Brandts sehr viel: „Eine hohe Umsatzsteuer macht die Spekulation in Grundstücken, d. h. den Tausch derselben mit der Absicht des baldigen Verkaufs, unmöglich, sie ertötet die Spekulation. Die Erfahrungen in Belgien sprechen für die Richtigkeit dieser Behauptung. In Belgien nehmen Städte wie Brüssel, Verviers, Lüttich an Einwohnerzahl ähnlich zu wie unsere Städte. Trotzdem kosten die Baugrundstücke durchschnittlich kaum ⅓ dessen, was sie in unseren wachsenden Städten kosten. Die Erklärung liegt zum grofsen Teil in den hohen Kosten des Kaufaktes über ein Grundstück, sie betragen 8—13 % des Kaufpreises . . . . Diese hohen Kosten wirken wie Prohibitivzölle, sie stellen die Grundstücke nahezu extra commercium, und das ist eine höchst heilvolle Wirkung[167])." Diesen eigenartigen Optimismus vermag ich nicht zu teilen; ganz abgesehen davon, dafs die Umsatzsteuer gerade für die modernen Verhältnisse eine der rohesten Steuern ist, die man sich denken kann. Wenn in Belgien die Bodenpreise niedriger sind wie bei uns, so ist das, wie wir gesehen haben, in der Hauptsache eine Folge der dort gerade vorzüglichen Lokalverkehrsverhältnisse. Von Sachkennern wird ferner hervor-

gehoben, dafs das belgische Mietsrecht, das dem Vermieter aufserordentlich günstig ist und in jüngerer Zeit auch noch weiter zu seinen Gunsten abgeändert wurde, indem es das Risiko des Eigentümers vermindert, auch die Mietpreise herabgedrückt hat.

Übrigens scheinen mir die günstigen Berichte über die belgischen Boden- und Mietsverhältnisse sehr übertrieben zu sein. Ende 1890 konstatierte eine Kommission für die westlichen Vorstädte Brüssels, dafs dort „menschenunwürdige Wohnungen, ohne Keller, ohne Luft, ohne Abzug" häufig seien. Jüngere Berichte heben hervor, dafs darin seitdem keine Änderung eingetreten sei. 1899 hatten in Brüssel mit Vorstädten unter 48000 Arbeiterhaushaltungen 34% nur ein Zimmer und zwar eine ungesunde Wohnung. In den letzten 30 Jahren sind die Mietpreise in Belgien überall sehr stark gestiegen[168]).

Dafs die Umsatzsteuer die Bodenspekulation in Belgien verhindere oder erschwere, wird von vorurteilsfreien belgischen Sachkennern bezweifelt.

Ungerecht scheint mir die fast stets erhobene Forderung zu sein, dafs die Umsatzsteuer bei unbebauten Grundstücken höher sein müsse, als bei bebauten. Es liegt ja in der Natur der Sache, dafs bebaute Grundstücke einem häufigeren Besitzwechsel unterworfen sind (erst im ganzen, dann in Parzellen). Ungerecht kann auch die vielfach vorhandene Bestimmung sein, die Befreiung von der Umsatzsteuer vorsieht für den Erwerber eines Grundstücks in der Zwangsversteigerung in Höhe des Betrages der z. Zt. des Zuschlags zu gunsten des Erwerbers bestehenden Hypothek. Dafs diese Bestimmung auch sozialpolitisch höchst bedenklich werden kann, will ich hier nur anführen und nicht näher ausführen. Ungerecht würde es auf der anderen Seite auch in manchen Fällen sein, wenn man den Hypothekengläubiger, der zur Deckung seiner Forderung das Grundstück übernehmen mufs, auch noch zwingen wollte, eine hohe Umsatzsteuer zu zahlen.

Dafs bei der Umsatzsteuer die Frage der Abwälzbarkeit eine besonders schwierige und wichtige Rolle spielt, wird allgemein zugegeben. Aber die Möglichkeit der Abwälzung ist auch bei den eigentlichen städtischen Grundsteuern doch nicht so ohne weiteres zu verneinen.

Ich beschränke mich hier darauf, die Ansicht einiger Autoritäten mitzuteilen:

Prof. Conrad: Es ist eine Machtfrage, ob der städtische Grund- und Hausbesitzer eine neu aufgelegte Steuer sich von seinen Mietern zurückzahlen lassen kann oder nicht. Er wird hierzu die Macht haben bei schneller Zunahme der Bevölkerung und Knappheit der Wohnungen (Finanzwissenschaft II. Auflage 1900 S. 17).

Prof. Fuchs: Bei der Grundsteuer ist die Möglichkeit einer Abwälzung keinesfalls prinzipiell ausgeschlossen, denn der Grund und Boden ist allerdings physikalisch unvermehrbar, aber wirtschaftlich ist der bebaute Grund und Boden und auch das Bauland einer Stadt bis zu einem gewissen Maſse vermehrbar, oder jedenfalls, was das Entscheidende ist, sie ist verminderbar bezw. ihre Vermehrung kann gehemmt werden (Düsseldorfer Kongressbericht, S. 613).

Dr. v. Renauld: Es gibt nach meinen persönlichen Wahrnehmungen auch Fälle, in denen Hausbesitzer auch bei steigender Konjunktur nicht zur Mieterhöhung schreiten, durch wachsende finanzielle Belastung aber schlieſslich doch dazu veranlaſst, ja dazu unter Umständen genötigt werden (a. a. O. S. 44 Anm. 5).

Dr. Hugo Lindemann: Die Tendenz, die Grundsteuer ganz auf die Mieter abzuwälzen, wird eine sehr starke sein und in den meisten Fällen sich durchsetzen (Archiv für Sozialwissenschaft, Bd. XIX S. 710).

Prof. Edgeworth: Er führt aus, daſs die Theorie Ricardos, wonach die Grundsteuer ganz auf den Grundeigentümer falle, bei dem städtischen Boden nur mit Vorsicht angewandt werden dürfe. „The theoretical tendencies are masked by friction, the action of which seems to vary with the conditions of supply and demand" (Memoranda S. 133).

Dudley Baxter: „On all the evidence that I can collect, I have little doubt that, although in theory the rates are paid by the landlord, yet in practice and on the average of tenancies, a portion of the rates does fall upon the tenant" (Taxation of the United Kingdom, p. 62).

Man darf doch annehmen, dafs den hier genannten Autoritäten die Grundlage der Volkswirtschaftslehre, insbesondere auch die Grundrententheorie bekannt ist, und sie verdienten es wohl, dafs man ihre Ansicht etwas näher prüfte und nicht mit einem einfachen „Es ist nicht so", beiseite schieben würde.

Dafs die Überwälzungs- und Abwälzungsfrage hier nicht nebensächlich, sondern von entscheidender Bedeutung ist, das sehen auch die Bodenreformer ein. Im Jahre 1897 schrieb die Deutsche Volksstimme (S. 587): „Man glaube nicht etwa, dafs die Auflegung einer Steuer, sie mag einen Namen haben welchen sie wolle, an sich schon die Reichen ärmer und die Armen reicher machen kann. Es kommt darauf an, den Rückflufs der Steuer in die Taschen des Kapitalismus zu verhüten und ihren Ertrag dauernd dem Gemeinwohl dienstbar zu machen."

Lassen wir die durch diese Zitate wachgerufenen Bedenken auf sich beruhen, so gestehe ich, dafs mir die Besteuerung des städtischen Bodens nach dem gemeinen Werte aufserordentlich sympathisch erscheint unter der Bedingung, dafs von dieser Steuer nicht nur der unbebaute, sondern auch der bebaute Grund und Boden betroffen wird und für gärtnerisch-landwirtschaftlich oder als Parkanlage benutzte Bodenflächen die Steuer nicht erlassen, sondern unter Zinszuschlag gestundet wird. Doch die Bodenreformer geben indirekt zu, dafs die Steuer nach dem gemeinen Werte gerade bei dem unbebauten Boden eine — Unmöglichkeit ist. In der oben erwähnten Eingabe betreffend Reform des Hypothekenbankgesetzes heifst es ja mit Recht, der Wert eines unbebauten Terrains werde stets nur unter Einsetzung von unbestimmbaren Gröfsen geschätzt werden können. Weil der gemeine Wert des unbebauten Bodens „unbestimmbar" ist, mufs man dafür mehr oder minder willkürliche Schätzungen einsetzen. Im März 1904 berichtete die deutsche Volksstimme aus Dortmund: „Die Einschätungen nach dem gemeinen Werte selbst waren sehr mäfsig. Von November 1902 bis November 1903 sind

in Dortmund 176 Grundstücke verkauft worden. Nur in 8 Fällen ist der erstandene Preis unter der amtlichen Werttaxe geblieben, in allen übrigen Fällen ist der Verkaufspreis weit höher geworden als die Taxe nach dem gemeinen Wert, in vielen überstieg er denselben um 200 bis 400 %!"

Willkürlich wie die einzelnen Schätzungen ist auch das Resultat, was man sofort sieht, wenn man die Schätzungen mehrerer ziemlich gleichartiger Städte vergleicht. Nach Neuhaus betrug das Mehr der Steuer nach dem gemeinen Werte gegenüber der Steuer nach dem Ertragswerte in Barmen bei 3 ‰ 41 %, in Müllheim-Ruhr bei 3,25 ‰ nur 11 %.

Man wende nicht ein, dafs das Kinderkrankheiten seien, die allmählich überwunden würden. In Illinois besteht die Steuer nach dem gemeinen Wert seit vielen Jahrzehnten. Das Gesetz schreibt vor, dafs jede Parzelle des Grundeigentums geschätzt werden solle, „at its fair cash value, estimated at the price it would bring at a fair voluntary sale." Und das Resultat? Es wurde festgestellt, dafs Bauland zu weniger als 5 % des wahren Wertes, kostspielige herrschaftliche Häuser zu weniger als 8 %, Geschäftshäuser zu weniger als 10 % geschätzt wurden[169])!

Ebensowenig stichhaltig ist der Einwand, der Eigentümer könne und solle den Wert seines Grundstücks selbst schätzen. Die entscheidende Instanz mufs auch in diesem Falle die Stadt selbst sein und sehr wohl läfst sich gerade bei der Selbsteinschätzung der Fall denken, wo die Stadt unter Ausbeutung der Unerfahrenheit einzelner Individuen sich ungerechtfertigte Vermögensvorteile verschaffen kann, namentlich dann, wenn es in ihrer Macht steht zu dem Schätzungspreise den Immobiliarbesitz zu übernehmen.

Vorläufig wird die in der willkürlichen Schätzungsmethode liegende Ungerechtigkeit noch nicht empfunden, weil die Steuer ja tatsächlich nur ganz minimal ist. Wie aber, wenn die viel weitergehenden Forderungen der Boden-

reformer verwirklicht werden? Rechtzeitig sollte man sich an die goldenen Worte erinnern, die Adam Smith über Steuerwillkür im 5. Buche seines „Wealth of nations" ausspricht. Insbesondere mag folgender Satz beherzigt werden: „The uncertainty of taxation encourages the insolence and favours the corruption of an order of men who are naturally unpopular, even where they are neither insolent nor corrupt."

Den bedenklichen Schattenseiten der Steuer nach dem sogen. gemeinen Werte soll aber nun vor allem als glänzende Lichtseite die Tatsache gegenüberstehen, daſs dadurch die Grundbesitzer gezwungen würden, ihr Land eher an den Markt zu bringen. Mehreren Sachverständigen von der C. on Town Holdings wurde die Frage vorgelegt: In your opinion is it desirable to drive building land into the market? Die Antwort lautete: The result is ruinous. Das ist auch meine Meinung. Feststeht, daſs die Immobiliarkrisis auf dem Dresdener Baumarkte zum Teil verschuldet oder doch verschärft wurde dadurch, daſs Baustellenbesitzer nicht in der Lage waren, neben den Hypothekenzinsen auch noch die Baustellensteuer zu zahlen und durch beschleunigte Bebauung gezwungen wurden, sich Mittel zur Zins- und Steuerzahlung zu beschaffen [170]).

Auf der anderen Seite gebe ich unumwunden zu, daſs es ein nicht minder groſses Unrecht ist, daſs die Baustellenbesitzer keine oder doch viel zu geringe Steuern bezahlen. Es fragt sich nur, was ist volkswirtschaftlich bedenklicher, Steuerwillkür oder ungerechtfertigte Steuermilde? Solange die Willkür von dem Betroffenen nicht als solche empfunden wird — und das ist der Fall, wenn die Steuer nach dem gemeinen Wert so niedrig wie durchweg in der Gegenwart bemessen wird — mag man immerhin die Steuerwillkür als das geringere Übel wählen.

Nun noch einige Anmerkungen über die Besteuerung des unverdienten Wertzuwachses.

Am besten durchdacht scheinen mir die Vorschläge zu sein, die jüngst Adolf Wagner machte [171]). Er will eine Verbindung von Grundsteuer und Grundbesitzwechselab-

gaben. Im Werte eines Grundstücks, der bei der Steuer nach dem gemeinen Werte und bei der Besitzwechselabgabe die Bemessungsbasis bildet, sind nach Wagner drei Bestandteile zu unterscheiden: 1. Der im anfänglichen Erwerbspreise bestehende, bezüglich in den z. Zt. der ersten Steuerveranlagung nach der Einschätzung ermittelte Wert; 2. sodann der Wertzuwachs, der durch neuen Kapitalaufwand für Bau, Meliorationen usw. entsteht; 3. endlich der durch „allgemeine Umstände“ herbeigeführte Wertzuwachs. Für die beiden ersten Wertbestandteile ist nach Wagner eine Normalbesteuerung festzustellen, „z. B. wie in einer Anzahl von Städten mit Wertbesteuerung 2 ‰, für den 3. Bestandteil würde dieser Satz erheblich zu steigern sein, z. B. auf das Doppelte oder, wahrscheinlich auch angemessener, auf noch mehr, also auf 4—6 ‰ und mehr.“ Die Grundbesitzwechselabgabe wäre im Prinzip ebenso mit differenzierten Steuersätzen nach den angegebenen drei Wertbestandteilen einzurichten, also wiederum ein niedriger Steuersatz für die beiden ersten Wertbestandteile, ein beträchtlich höherer für den dritten. „Gerade in diesem dritten Bestandteil liegen die riesigen Gewinnrealisierungen der Bodenspekulation in Baustellen, aber doch auch im Häusergeschäft: gemeinschädliche Verhältnisse, die es rechtfertigen, durch hohe Extrabesteuerung erschwerend auf solche Spekulation einzuwirken und den erzielten Gewinn durch die Besteuerung zu einem starken Betrage der Gemeinde zuzuführen. Ich würde einen Steuersatz von 50 % und mehr, wenigstens bei rasch, z. B. innerhalb eines Jahres erzielten Gewinnen, für nicht zu hoch halten.“

Aus meinen bisherigen Darlegungen geht schon hervor, dafs ich im Werte des städtischen Bodens nicht nur drei, sondern fünf Bestandteile unterscheide: 1. Den Erwerbswert, 2. den durch den Eigentümer geschaffenen Meliorationswert, 3. die Risikoprämie, 4. den durch Staat und Gemeinde geschaffenen Meliorationswert (Betterment), 5. den durch „allgemeine Umstände“ her-

beigeführten Wertzuwachs. Nur über die Besteuerung des unter 5 genannten Wertzuwachses bedarf es hier noch einiger Worte. Ich sehe davon ab, daſs es sich kaum rechtfertigen läſst, nur den Konjunkturgewinn bei städtischem Boden und nicht, z. B. bei Bergwerken, wo er viel gröſser ist, auch viel klarer in die Erscheinung tritt, zu besteuern, ich sehe ferner davon ab, daſs die Schätzung der Bestandteile 1—4 auf der einen, des Bestandteiles 5 auf der anderen Seite selbst theoretisch auſserordentlich schwierig, praktisch aber unmöglich ist, und daſs auch hier die Überwälzungsfrage noch keineswegs einwandsfrei beantwortet ist. Ich gebe folgendes zu erwägen:

1. Der alte Einwand, Konfiskation eines Teiles des Wertzuwachses bedinge zugleich Ersatz der Wertverminderung ist durch die bisherige Diskussion nicht aus dem Wege geräumt. Folgende praktisch auſserordentlich naheliegende Fälle werden einige der hier entgegenstehenden Schwierigkeiten in etwa illustrieren:

a) Nach Brandt[172]) wurde in der Kaiserstraſse zu Düsseldorf bezahlt pro qm 1888 160, 1892 104, 1900 167 Mk. Nehmen wir an, jemand, etwa A, habe anfangs der 80er Jahre dort ein Grundstück 1000 qm groſs für 100000 Mk. gekauft, er verkauft es 1888 an B, dieser 1892 an C und C wieder an D. Meliorationswert und Risikoprämie schalten wir der Einfachheit halber aus. Die Besitzwechselabgabe betrage 30%, dann wären zu zahlen gewesen 1888 18000, 1900 wieder 18000 Mk., zusammen 36000 Mk. Das daneben liegende Stück, gleich groſs und gleich wertvoll, hat der Urbesitzer, als reicher Mann, dem es nicht auf Zinsverluste ankam, „zurückbehalten", und erst 1900 verkauft. Der Staat oder die Gemeinde erhalten also von diesem Stücke nur 18000 Mk. Steuer, mit anderen Worten, weil das Stück zurückbehalten wurde, wird es mit einer Prämie in Form eines Steuernachlasses von 18000 Mk. bedacht! Würde sich die Differenzierung des Steuersatzes für den Konjunkturenwertzuwachs nach der Besitzdauer — innerhalb des ersten Jahres 50%, des zweiten Jahres 45% usw. — bemessen,

wie dies Adolf Wagner will, so würde der Unterschied noch wesentlich gröfser sein.

b) Ein Fall, den der bayrische Finanzminister von Riedel im bayrischen Abgeordnetenhause mitteilte: ein Mann kauft ein Gut und vertauscht es gegen ein anderes und macht dabei einen Gewinn. Nun müfste man sofort von dem Gewinn die entsprechende Abgabe erheben; er verliert aber bei dem Verkauf des eingetauschten Objekts wieder soviel, als er gewonnen hat — das kommt auch vor in der Welt und zwar sehr oft —, was ist es dann mit der Besteuerung? wird ihm die Gebühr wieder herausgezahlt, wird er entschädigt?

c) Jemand hat ein Grundstück in Gröfse von 1000 qm zu 100 Mk. pro qm gekauft, er verkauft die eine Hälfte zu 200 Mk. pro qm, dann ändern sich die Verhältnisse, erst nach einer Reihe von Jahren vermag der Eigentümer die zweite Hälfte zu 50 Mk. pro qm an den Mann zu bringen. Der Staat hat bei dem ersten Verkaufe, der innerhalb des ersten Jahres erfolgte, 50 % Besitzwechselabgaben gleich 50000 Mk. erhoben. Die Schlufsrechnung stellt sich nunmehr für den Spekulanten folgendermafsen:

Erwerbspreis		100000 Mk.
Abgabe		50000 „
Zinsverlust		20000 „
		170000 Mk.
Verkaufspreis	1. Hälfte	100000 Mk.
	2. „	50000 „
		150000 Mk.

mit anderen Worten, der Käufer hat aus seinem eigenen Vermögen noch 20000 Mk. zugelegt, um die Steuer für den nichtvorhandenen Wertzuwachs zu bezahlen!

Gibt man zu, dafs in diesen drei Fällen die Wertverminderung in Betracht gezogen werden mufs, so befürchte ich, dafs daraus Konsequenzen gezogen werden müssen, die die praktischen Schwierigkeiten der Besteuerung des unverdienten Wertzuwachses aufserordentlich steigern.

2. Geradezu rätselhaft ist es mir, warum bei der Wertzuwachssteuer die hypothekarische Belastung ganz aufser acht gelassen wird. Es ist doch gerade von den Bodenreformern so häufig und mit so grofsem Nachdrucke und zwar mit vollem Rechte betont worden, dafs die eigentlichen Grundbesitzer häufig nur Strohmänner seien, dafs die Hypothekengläubiger in vielen Fällen den Löwenanteil von dem unverdienten Wertzuwachs erhalten, noch dazu manchmal ohne wesentliches Risiko. Die Deutsche Volksstimme teilte Fälle mit, wo 10 und mehr % Zinsen genommen werden! Auf Neuseeland ist sogar bei der gewöhnlichen Grundsteuer Abzug der Hypothekenschulden gestattet. Hypotheken unterliegen dort ebenfalls der Grundsteuer und zwar gilt der Hypothekengläubiger prinzipiell in der Höhe des Wertes der Hypothek als Eigentümer, doch hat er seit 1902 25% weniger zu zahlen als der Eigentümer[173]).

3. Ein weiteres Bedenken gegen die Steuer vom unverdienten Wertzuwachs liegt in der Tatsache, dafs die kräftigen Steuerzahler mit Vorliebe sich dahin wenden, wo die wenigsten Steuern bezahlt werden. Vergleichen wir nur Berlin und Charlottenburg, schon die Ausgaben für Armen- und Krankenpflege sind in Berlin pro Kopf der Bevölkerung doppelt so hoch als in Charlottenburg. Dabei betrug nach Haberland[174]) die aufzubringende Staatssteuer, die einen ziemlich sicheren Schlufs auf Einkommen und Reichtum der Bevölkerung zuläfst, pro Kopf in Charlottenburg 1895 17,41, 1903 25,94, Zunahme 8,53; in Berlin 1895 12,12, 1903 13,42, Zunahme nur 1,30. Der unverdiente Wertzuwachs ist nun aber in Charlottenburg relativ gröfser als in Berlin; würde er zu 30—50% besteuert werden, so würde die lokale Besteuerung des mobilien Kapitals in Charlottenburg wahrscheinlich ganz in Wegfall kommen können, noch mehr wie bis jetzt würden die reichen Leute von Berlin wegziehen und sich in Charlottenburg ansiedeln. Was würde die Folge sein? In Charlottenburg würden dadurch die Grundstückspreise erheblich gesteigert werden.

Wenn etwa ein reicher Börsenspekulant, der sich heute ein Haus im Werte von 200000 Mk. leistet, jährlich vielleicht 4000 Mk. an lokalen Steuern weniger zu zahlen hat wegen stärkerer Heranziehung des unverdienten Wertzuwachses, so kann er jetzt ruhig mindestens das doppelte für sein Haus auslegen.

Man kann sich durch Eingemeindungen helfen, wendet man vielleicht ein: das mag zutreffen für Charlottenburg. Aber nicht nur nahe benachbarte Städte kommen hier in Betracht. Nach einer von der badischen Steuerdirektion veröffentlichten Statistik stieg der Wert des städtischen Grundkapitals in ca. 25 Jahren in Karlsruhe um 1225 %, in Pforzheim um 521 % (in anderen Städten war die Zunahme noch wesentlich geringer). Würde in den genannten beiden Städten eine Wertzuwachssteuer zu gleichen Prozentsätzen eingeführt, so könnte Karlsruhe mit seinen lokalen Steuern so erheblich herabgehen, oder doch zur Hebung der Stadt so vieles tun, dafs Rentner und Kapitalisten sich dort mit gröfserer Vorliebe, als wie es schon jetzt der Fall ist, niederlassen würden. Ein stärkeres Steigen des Grundwertes wird die naturnotwendige Folge sein: sodafs sich auch hier wieder als Resultat ergäbe: Die Besteuerung des unverdienten Wertzuwachses wirkt gerade dort, wo der Wertzuwachs besonders hoch ist, auf künstliche Steigerung der Bodenwerte hin. Der Satz Wagners: „Eine Persönlichkeit, die sich nur ihr Domizil da wählt, wo die niedrigsten Steuern sind, verdient keine Achtung“, wird da gewifs nichts helfen[175].

4. Das bedenkliche, das darin liegt, in weitem Umfange einen staatlichen oder kommunalen Haushalt von Konjunkturgewinnsteuer, erhoben beim Besitzwechsel, abhängig zu machen — und das würde bei einer Konjunkturgewinnsteuer in der Höhe, wie sie vorgeschrieben wird, der Fall sein — das sehen auch die Bodenreformer zum Teile ein[176].

5. Die Steuer vom unverdienten Wertzuwachs wird unzweifelhaft die grofsen Spekulanten, insbesondere auch die Bildung von Terraingesellschaften, begünstigen. Sie können

den Boden, auch ohne ihn zu verkaufen, sei es durch Bodenleihe, sei es durch Bebauung, nutzbar machen. Die Fälle, wo der einzelne etwa bei Erbschaftsregulierungen, Wegzug aus einer Stadt, Verschlechterung seiner sozialen Verhältnisse usw. gezwungen ist, zu verkaufen, fallen bei Terraingesellschaften, auch meist bei reichen Kapitalisten, weg. Die Steuer vom unverdienten Wertzuwachs wird ferner die Terraingesellschaft und die grofsen Spekulanten sozusagen zwingen, schon zum Zwecke der Risikoausgleichung Interessenkoalitionen anzustreben und dadurch könnte Monopolisierung des städtischen Grund und Bodens allerdings begünstigt werden.

Dafs der unverdiente Wertzuwachs bei bebauten Grundstücken sehr schwer festzustellen ist wird von Brentano in einer eben erschienenen Schrift [177]) hervorgehoben. Mit Recht weist er darauf hin, dafs es häufig unmöglich ist, zu entscheiden, welcher Teil des Wertzuwachses auf eine am Gebäude vorgenommene Melioration, welcher auf den Boden fällt; und es würde von Meliorationen abschrecken, wenn dem Besitzer drohte, dafür durch eine Steuer bestraft zu werden, die sich unter den angenommenen Umständen als eine partielle Vermögenskonfiskation darstellen würde. Dabei bleibt aber die Tatsache zu beachten, dafs der unverdiente Wertzuwachs bei bebautem Boden, namentlich im Geschäftszentrum, ganz unverhältnismäfsig gröfser und sicherer ist als bei unbebautem Boden an der Peripherie. Trotzdem verlangt Brentano Freilassung des bebauten Bodens von der Zuwachssteuer, was „einen sehr starken Antrieb zum Bauen“ bringen würde. Man denkt sich dabei unwillkürlich in die Zeiten Friedrich Wilhelms I. zurückversetzt. Auch er trieb mit starken Mitteln seine Untertanen zum Bauen an. Der Unterschied liegt nur darin, dafs der grofse preufsische König in verständiger Weise neben den direkten und indirekten Zwangsmafsregeln Bauprämien einführte — einen Teil, vielfach die ganzen Baukosten trug er selbst!

Will man den unverdienten Wertzuwachs in richtiger und gerechter Weise treffen [178], so ist dies meines Erachtens weitaus am besten zu ermöglichen mittelst einer Erbschaftssteuer. Hier haben Colins und seine Schüler, die rationalen Sozialisten, im Prinzipe das richtige getroffen.

Als letztes und äufserstes Mittel kann im Kampfe gegen die Bodenrentensteigerungen die Enteignung nicht ganz

entbehrt werden. Die in dieser Hinsicht von den Bodenreformern auf ihrer Hauptversammlung im Jahre 1900 aufgestellten Forderungen sind im allgemeinen zu billigen. Es sind folgende:

a) Erweiterung der Enteignungsrechte über den Rahmen der jetzigen Bestimmung hinaus in der Weise, dafs den Gemeinden sowie den Baugenossenschaften, deren dauernd gemeinnütziger Charakter gewährleistet ist, die Enteignung des für die von ihnen zu errichtenden Gebäude notwendigen Bodens gestattet wird.

b) den Gemeinden ist tunlichste Ausnutzung des ihnen nach a zu gewährenden Enteignungsrechtes anzuempfehlen.

Dabei möchte ich aber die Betonung auf das Wort „tunlichst“ legen, dessen Interpretation den einzelnen Stadtverordneten usw. zu überlassen ist doch bedenklich.

Mit grofser Freude ist es jedenfalls zu begrüfsen, dafs die Akademie für Sozial- und Handelswissenschaften und das soziale Museum zu Frankfurt-Main durch Aussetzung eines Preises die Beantwortung der Frage angeregt haben: Welche gesetzliche Mafsregeln sind innerhalb des Rahmens der heutigen Gesellschaft und Wirtschaftsordnung möglich und empfehlenswert, um das im Stadterweiterungsgebiete gelegene Gelände für die Herstellung von Wohnhäusern auch gegen den Willen der Eigentümer verwertbar zu machen? Bei der Beantwortung sollen insbesondere auch die ausländischen Erfahrungen verwertet werden. Somit ist zu hoffen, dafs wenigstens dieser Teil des städtischen Bodenproblems bald eine gründlichere und unbefangenere Bearbeitung erfährt, als dies bis jetzt der Fall war. Das ist aber auch für die anderen hier aufzuwerfenden Fragen unbedingt erforderlich: so häufig sie in der Parteidiskussion erörtert und von Theoretikern erwähnt worden sind, eine eingehende wissenschaftliche Bearbeitung fehlt: den Versuch einer solchen hofft Verfasser in nicht allzuferner Zeit als Fortsetzung und Ergänzung zu dieser Arbeit liefern zu können.

Anmerkungen zu dem Hauptteil.

[1]) a. a. O. S. 906.

[2]) a. a. O. S. 116 Anm. 1.

[3]) An inquiry into the principles of the distribution of wealth... London 1824. S 44.

[4]) Neue Grundsätze der politischen Ökonomie. Nach der 2. Ausgabe von 1827 übertragen von P. Prager. Berlin 1901. S. 241.

[5]) a. a. O. book III. cap. III. § 3.

[6]) Lehrbuch S. 470.

[7]) a. a. S. 235 Anm. 1. — Ähnliche Gedanken äufsert Fuchs in seinem kleinen, aber inhaltsreichen Aufsatze: „Meliorations- und Spekulationsverschuldung.“ (Zur Wohnungsfrage. Leipzig 1904. S. 101 ff.)

[8]) C. T. H. 1890, Qu. 87.

[9]) Leerboek S. 151: „De huurprizen der huizen zijn niet hoog, omdat de terreinen, waarop zij gebouwd zijn veel waarde hebben, maar die terreinen hebben veel waarde, omdat voor de huizen die er op staan, of kuune staan, hooge huurprijzen worden geboten.“

[10]) Clue to the Economic Labyrinth S. 91 bezw. 56.

[11]) Volksstimme 1904 Seite 285.

[12]) Der auch in Deutschland wohlbekannte Prof. Carl C. Plehn von der University of California äufserte sich auf einem Bankett der Massachusetts Single Tax League folgendermafsen: „What we mean is this, that ‚land capital‘ is produced or fashioned by human labor out of land surface just in the same manner as other forms of capital are produced by human labor out of other materials nature affords. Land surface as such never enters the economic realm at all, never becomes wealth, nor yields an income, until appropriated and usually not until still further transformed by labor . . . Single Tax Review 1903. Vol. 2. Nr. 3. S. 15.“

[13]) Neue Untersuchungen . . . I. Band. 1. Abt. S. 39.

[14]) Mit dem Hinweis auf diese Tatsache glaubte Eberstadt den aufgestellten Satz widerlegt zu haben. Verhandlungen d. V. f. S. P. 1901. S. 82.

[15]) Wealth of Nations book V, chap. II, Art. I.

[16]) Verhandl. d. V. f. S. P. 1901. S. 45.

[17]) Local Taxation and Finance. Economic Journal. 1900. S. 188.

[18]) Vgl. Shifting and Incidence. S. 235.

[19] Seventh Annual Report of the Commissioner of Labor: Cost of Production. Vol. II. Part. III.

[20]) a. a. O. S. 238. Ähnlich auch Pierson a. a. O. S. 130.

[21]) Vgl. S. Webb: the occupier of a weekly tenement is very often afraid either to ask for a reduction of rent or to resist an increase of the rent for fear of having to leave the premises which suit him . . . (C. T. H. Qu. 76). Ferner Schmoller a. a. O. S. 30: „Der Mensch . . . richtet seine Wohnung so ein, wie es seine Freunde und Standesgenossen für passend halten. Jeder fürchtet sich in erster Linie vor dem, was man von ihm sagen werde!" Vergl. auch Seligmann Essays S. 91.

[22]) „In the back-slum courts you will find a more genuine neighbourly spirit than anywhere else in London. The little community knows itself thoroughly. They quarrel one day, and help each other the next. They pull each other through hard times; they nurse each other, feed each other, clothe each other, shelter each other . . ." No Room to Live S. 33.

[23]) Vgl. H. Bosanquet: People and Houses, Economic Journal Vol. X (1900) S. 48: „The inhabitants of London are extraordinarly mobile over small areas, though much less so over a large one."

[24]) Vgl. F. A. Weber a. a. O. S. 415.

[25]) Weitere Beispiele für Quartierbildungen bei Einaudi a. a. O. S. 46. — Über die Londoner City berichtet Mr. Huxtable: „The City area is studded with special centres for the transaction of particular pursuits, professional and commercial. Thus one district may be wholly devoted to Stockbroking, another to dry goods and drapery, another to the legal pofession, another to Banking and Insurance, another to Shipping Agents, another to Newspapers, another to Markets for meat, proultry, fish or vegetables, and so on; and for which reason . . . certain difficulties arise on the estimates of the annual value for assessment purposes in numerous cases. Min. of Ev. R. C. L. T. Volume II p. 334.

[26]) a. a. O. S. 25.

[27]) Vgl. die diesbezüglichen Ausführungen von Ph. Stein auf dem Düsseldorfer Kongrefs; Bericht S. 57.

[28]) Ein Beispiel dafür führt Stein a. a. O. an.

[29]) Neue Untersuchungen. I. Bd. I. Abt. S. 48.

[30]) Min. of Ev. Vol. II, p. 333. Vgl. dazu die Aussagen vor der Kommission Q. 20449.

[31]) Referat Damaschkes auf dem IV. allgem. deutschen Gärtnertag.

[32]) C. T. H. 1891. Q. 45. Vgl. ferner die Ausführungen von Prof. Mixter (Harward Univ.) in der Single Tax Review Vol. 2 Nr. 3.

[33]) Kapitalismus. Bd. II. S. 240

[34]) Zusammengestellt nach einem Memorandum, das für die R. C. L. T. Mr. G. L. Gomme, Statistical officer des Londoner Grafschaftsrates, anfertigte; abgedruckt in Min. of Ev. Vol. I, appendix part. II, S. 215 ff.

[35]) Dabei ist zu beachten, was Philippovich mit Recht betonte: „Wir operieren zu häufig mit dem Prozentausdruck und werden dadurch überrascht über die Gröfse der Wertsteigerung. Das genügt aber nicht. Wenn am Stefansplatz in Wien der Quadratmeter von 330 fl. auf 950 fl. im Preise gestiegen ist, so ist das eine Erhöhung um nicht 200 %, aber absolut fällt sie viel bedeutender ins Gewicht, als die Veränderung irgendwo an der Peripherie von 2 auf 24 fl., die eine Steigerung um 1100 % aufweist, absolut aber nur 22 fl. pro Quadratmeter beträgt."

[36]) Memoranda (C—9528) S. 243.

[37]) Als in Nürnberg Magistrat und Gemeindekollegium beschlossen, dafs Warenhäuser nicht bis ins zweite Stockwerk ausgedehnt werden durften, machte die Frankfurter Zeitung (6. Januar 1903, 3. Morgenblatt) dagegen geltend, dafs in allen Grofsstädten, in Berlin, Hamburg, Leipzig, Dresden, Breslau, München, Köln, Halle, Dortmund es im Verkehrsmittelpunkte gang und gäbe sei, dafs jedes Haus vom Keller bis zum Boden für geschäftliche Zwecke ausgenutzt werde. Man könne sich den Verkehr in diesen Grofsstädten ohne derartige Ausnutzung des Grundbesitzes überhaupt schwer vorstellen.

[38]) Vgl. R. C. L. T. Min. of Ev. Qu. 10063 ff.

[39]) Nach Harper: Statistics of London Traffic. Journal of the Royal Stat. Society 1904, p. 177.

[40]) Statistisches Jahrbuch der Stadt Berlin. 25. Jahrg. 1900. S. 4.

[41]) Vgl. Sombart, Kapitalismus. Bd. II. S. 248.

[42]) Nach J. A. Meyer a. a. O.

[43]) Das, was Philippovich für die Gegenwart sagt, ist auch früher bereits betont worden, so schrieb 1866 Faucher mit besonderer Rücksicht auf Wien: „Die Folge der Bevölkerungsvermehrung der grofsen Städte, welche das Eisenbahnnetz in unserem Zeitalter überhaupt herbeigeführt hat und in noch viel gröfserem Mafse herbeiführen wird, beeinflufst in Wien am stärksten die Mietpreise und Wohnungsverhältnisse des Stadtmittelpunktes und tritt hier vor allem als akutes Leiden auf." Vierteljahrsschrift für Volkswirtschaft. 1866. IV. S. 93.

[44]) Schriften d. V. f. Sozialp.: Die Störungen im deutschen Wirtschaftsleben. 1900 ff. Bd. 7. S. 174.

[45]) Schr. d. V. f. Sozialp.: Störungen in d. Wirtschaftsl. Bd. V. S. 197 ff.

[46]) Nach der statistischen Korrespondenz 1904.

[47]) Vgl. H. Waentig: „Die wirtschaftliche Bedeutung der Grofsstädte“ in „Die Grofsstadt“. Dresden 1903. S. 162.

[48]) Vgl. William Petty a. a. O. S. 40: Ferner: „An Apology for the builder or a discourse shewing the cause and effects of the increase of building. London 1865. S. 20 ff.

[49]) Vgl. Paul Voigt a. a. O. S. 69.

[50]) Wohnungsnot und städtische Bodenfrage. S. 5.

[51]) Vgl. auch die Ausführungen des Grafen Posadowsky in der 255. Sitzung des Reichstages am 10. Februar 1903. Die Deutsche Volksstimme bemerkte dazu: „Anders hätte ein erklärtes Mitglied unseres Bundes auch nicht sprechen können.“

[52]) H. W. B. Art. Stadterweiterung.

[53]) Prince Smith schrieb bereits im Jahre 1866: „Der Baustellenpreis wird durch die Mietshöhe bestimmt, kann aber diese gar nicht bestimmen, man bezahlt eine Baustelle hoch, weil man von den darauf noch zu errichtenden Gebäuden wegen der Blüte des Erwerbs hohe Mieten erwartet. Man verlangt aber nicht höhere Miete, weil man die Baustellen teuer bezahlt hat.“

[54]) In der Westminster Gazette (15. April 1902) schildert Rev. R. Free die Wohnungsnot der ärmeren Bevölkerung, um daran folgende Bemerkung zu knüpfen: „Shoeleather, money, health are wasted. And for what? Simply in order that the landowner may get his land ‚ripened‘, i e. increased in value, by the sweat-ay! and the blood, too — of the labourer.“ Und in der Zeitschrift der englischen Bodenbesitzreformer hiefs es jüngst: „All over the country land for which the community is hungering is being „held up“ till somebody is forced to give an extortionate price for it.“ Land Values 1902 (Dez.) S. 98.

[55]) Vgl. R. C. L. T. Min. of Ev. Vol. III. Q. 13435 f. und Q. 19646 ff. App. S. 282. Vol. IV. Q. 21576 ff. und App. S. 136 und S. 139.

[56]) Ich verweise insbesondere auf die Aussagen von John Cross, Taxator in Lancashire und Henry Labin, Surweyor in London C. T. H. 1890 Q. 2955 und 1891 Q. 5441 ff.

[57]) Min. of Ev. Q. 142.

[58]) a. a. O. Band II S. 164.

[59]) Privilegiertes Spekulantentum. Berlin. Zitiert nach Jäger a. a. O. Man vergifst dabei sich zu vergegenwärtigen, dafs unter Zuschlag von 5% Zinsen — da Terrains gewöhnlich nichts oder doch unverhältnismäfsig wenig einbringen — das Anlagekapital sich in 22½ Jahren verdreifachen und nach ca. 70 Jahren verdreifsigfachen würde!

[60]) Volksstimme. 1904. S. 284.

[61]) Wealth of Nations. Bd. I, c. VII.

[62]) Bericht des Düsseldorfer Kongresses. S. 73.

[63]) Prof. Carver (Harvard Univ.) glaubt den städtischen Grundeigentümer mit einem mittelalterlichen „Baron" vergleichen zu dürfen „Both are in control of access to certain utilities; both charge for access to them, and their charges are what the traffic or the business will stand. The baron could charge no more than the difference between the advantage of his route and some other route where travelers and merchants might go free. So far as their strictly economic functions are concerned there is not a particle of difference. The only difference is in the method of getting possession, the baron taking possession by force, the owner of a modern building site getting possession by legal methods."

[64]) Shifting and Incidence S. 349. Vgl. dazu Einaudi a. a. O. S. 63.

[65]) Habersbrunner: Die wirtschaftliche Bedeutung der Terrainspekulation, Seite 6. — Calwer berichtet (Wirtschaftsjahr 1903, S. 147), dafs in Königsberg durch die Festungswerke das steigende Wohnungsbedürfnis der Bevölkerung in der Hauptsache durch eine dichtere Bebauung der älteren Grundstücke befriedigt werden müsse. 1902 wurden in Königsberg nur 14,4 % seiner Neubauten auf neuer Baustelle errichtet, in Frankfurt dagegen z. B. 95,5 %, in Bremen 94,5 %. Auch über die Gestaltung der Bodenrente in Königsberg habe ich nichts in Erfahrung bringen können.

[66]) Das geographische Bild der modernen Stadt zeichnet Ratzel folgendermafsen: „Heute geht fast jede Stadt allmählich in das Land über; die Gruppen der im Kern der Stadt dicht zusammengedrängten Häuser lockern sich auf, rücken immer weiter auseinander, werden getrennt durch Gärten, Arbeitsplätze, nicht selten auch Trümmerstätten, bis endlich Äcker, Wiesen, Weinberge und Wälder das eigentliche Land zwischen die letzten Gebäude der Stadt hineinziehen lassen . . ." Die Grofsstadt S. 40.

[67]) C. T. H. 1891 Q. 4424 ff. Ground-Rents and Building Leases S. 94. „The investors of the better class will not touch a kind of property which brings them into such unpleasant relations with a class below them. And this disinclination is immensely increased by the popular indignation which is levelled at the owners of tenement houses. So that, in the end, investments of this description are left to the less respectable class of investors, *who expect a rate of interest rendered additionally high in consideration of the unpleasantnes of their position.*"

[68]) Vgl. Begründung zum Entwurf eines Gesetzes zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse. Art. 1, Abs. III.

[69]) a. a. O. S. 414.

[70]) Neue Untersuchungen. I. Bd. I. Abt. S. 374.

[71]) Handel und Wandel (1902). S. 154. Vgl. S. 156. Es entbehrt nicht des Interesses daran zu erinnern, dafs Faucher, als er 1866 über die Bewegung für „Wohnungsreform" schrieb, nachdrücklich aufmerksam machte auf die Bedeutung, die für die ganze Wohnungsfrage der Umstand habe, „dafs sich die ersten Ansätze zur Bildung eines sozialen Gegensatzes zwischen Hauswirt und Mieter" dabei gezeigt hätten. „Dieselben Ursachen," so fährt er fort, „werden fortfahren zu wirken und die Wirkung periodisch in Krisen kulminieren, bei denen der unterdessen ja nur verschärfte Gegensatz immer von neuem zutage treten wird, gerade wie es in einer mehrere Jahrhunderte hindurch sich langsam vollziehenden Steigerung mit dem Gegensatze des Gläubigers und Schuldners in Rom geschah."

[72]) Verwaltungsbericht des Rates der Stadt Leipzig für das Jahr 1899. S. 154. Vgl. auch Leipziger Neueste Nachrichten 2. August 1904 3. Beilage.

[73]) So mit Recht Kölnische Zeitung 12. August 1904, 2. Morgen-Ausgabe.

[74]) Single Tax Review 1903 S. 15.

[75]) Nach Jäger, Wohnungsfrage. Bd. II. Seite 127 ff.

[76]) Vgl. Sombart, deutsche Volkswirtschaft S. 16.

[77]) Nach der Zeitschrift für Kleinbahnen Februar 1901.

[78]) a. a. O. S. 469.

[79]) Deutsches Handelsarchiv Juni 1901 S. 309, zit. nach Möller: Wohnungsnot und Grundrente. Jahrbücher für Volkswirtschaft. 1902. S. 32.

[80]) Zusammengestellt nach C. Heifs: Wohnungsreform und Lokalverkehr. S. 33 u. S. 54.

[81]) Vgl. Heifs a. a. O. S. 58.

[82]) Vgl. Return, Workmen's Trains 1900.

[83]) Lothar Weifs, die Taufe der deutschen Strafsenbahnen, Karlsruhe 1904. S. 62 u. S. 53.

[84]) cf. Journal of the Royal Statistical Society, Juni 1904.

[85]) Über das belgische Verkehrswesen macht Lotz in der Patria Jahrbuch der „Hilfe", 1903, S. 68, folgende Anmerkungen: „Es wäre jedenfalls erwägenswert für Freunde der Wohnungs- und Bodenreform, über das bisher bekannte Mafs hinaus sorgfältig festzustellen, ob nicht das belgische Vorbild nachgeahmt werden kann. Dort wird zu enorm billigem Preise und mit grofser Schnelligkeit die Arbeiterschaft aus ländlichen Distrikten, die 50—100 km entfernt sind, täglich in die

Fabrikstädte und zurück befördert. Man kann dort zugleich Parzellenpächter und städtischer Fabrikarbeiter sein. Die Kinder des Arbeiters brauchen nicht in dem frühesten Alter in Fabrikluft aufzuwachsen."

[86]) Archiv f. Sozialwissenschaft und Sozialpolitik. Bd. XIX.

[87]) Neue Untersuchungen. I. Bd. I. Abt. S. 237.

[88]) Bericht des Düsseldorfer Kongresses. S. 60.

[89]) Vergl. z. B. Gustav Sodoffsky: Zur Darlegung und Lösung der Wohnungsfrage. Jahrbuch der internationalen Vereinigung für vergleichende Rechtswissenschaft und Volkswirtschaftslehre. 1903. S. 386.

[90]) Vgl. William Petty a. a. O. S. 41: „Now if great Cities are naturally apt to remove their Seats, J ask which way? I say, in the case of London it must be West ward, because the Winds blowing near 3/4 of the year from the West, the dwellings of the West end are so much the more free from the whole Easterly Pyle ... Now if it follows from hence, that the Pallaces of the greatest men will remove Westward, it will also naturally follow, that the dwellings of others who depend upon them will crep after them." — Vergl. ferner Graunts: Natural and Political Observations, London 1676. Evelyn John: Fumifugium, London 1661.

[91]) 3. Ed. Vol. I. S. 654.

[92]) Vgl. Grundeigentum (Zeitschrift). 1902. Seite 313.

[93]) Vgl. Vossische Zeitung 1904, Nr. 401 und 410.

[94]) Nach der Rhein.-Westf. Ztg., Nr. 745 v. 11. August 1904. — Anderseits mufs aber hervorgehoben werden, dafs neuerdings vielfach darüber geklagt wird, dafs die Hypothekenbanken in jüngerer Zeit zu vorsichtig geworden sind. „Der Vorwurf, der den Hypothekenbanken hier nicht erspart bleiben kann, geht dahin, dafs sie vom gröfsten Optimismus plötzlich zum gröfsten Pessimismus übergegangen sind, ohne ein unbedingt notwendiges Übergangsstadium eintreten zu lassen." Handel und Industrie (München), Nr. 664 v. 10. September 1904.

[95]) Our Land and Land Policy. S. 183.

[96]) Deutsche Volksstimme. 1901. S. 757.

[97]) Finanztheoretische Untersuchungen. S. 70.

[98]) Bericht des Düsseldorfer Kongresses. S. 72. Vgl. dazu die Ausführungen von Fuchs daselbst S. 609: „Die Bodenspekulation unterscheidet sich allerdings von den anderen Spekulationsarten in sehr wichtigen Punkten, die bei ihr Auswüchse und damit eine schädliche Wirkung ganz besonders nahelegen und nahezu nötig machen. Diese Unterscheidungspunkte sind folgende: erstens, der vorhandene Bestand der Sache, des Objektes der Spekulation, also hier des städtischen Grund und Bodens, liegt in einer Art und Weise offen, wie das bei keiner anderen Ware der Fall ist.

Infolgedessen ist die Beherrschung des Marktes viel leichter als anderswo, und tatsächlich finden wir auch, dafs die Spekulation sich meist in dieser Beherrschung oder in dem Versuche einer solchen Beherrschung des Marktes bewegt, in der Aussperrung von Bodenländern aus dem Verkehr, und zwar deswegen, weil bei einem Hause des Bodenmarktes, des städtischen Grundmarktes, die Gewinne, die erzielt werden, so enorm sind, dafs sie die Zinsverluste weit überwiegen . . . Zweitens findet bei der Bodenspekulation überhaupt nur eine Spekulation à la hausse statt; auf ein Sinken der Bodenpreise wird nicht spekuliert, eine Kontermine gibt es hier überhaupt nicht, und schon daraus resultiert die einseitige Tendenz der Bodenspekulation, eine Preissteigerung zu bewirken." — Gleichzeitig sei aber auch hier wieder auf die wertvollen Ausführungen in dem Anm. 7 zit. Aufsatze verwiesen.

99) „Noch nie hat es jemand für nützlich gehalten, gewaltsam à la baisse zu spekulieren . . . „Wiedenfeld in Schmollers Jahrbuch. 1903. Seite 518.

100) Calwer, Das Wirtschaftsjahr. 1903. S. 140. — Erst während der Korrektur dieser Druckbogen erschien der interessante Aufsatz von Pohle: „Der Wohnungsmarkt unter der Herrschaft der privaten Bauspekulation" im Oktoberheft der Zeitschr. f. Sozialw. (1904, S. 615 ff.). Es freut mich, dafs Pohle, wenn auch auf anderem Wege zu ähnlichen Resultaten gelangt wie diese Schrift.

101) Statistisches Jahrbuch der Stadt Berlin. 1900. S. 98.

102) Vgl. Handel und Industrie. 1904. 16. Juli.

103) Plutus beeilt sich freilich hinzuzufügen; „Aber städtischer Grund und Boden ist das einzige Kapital, dessen Ausbeutung keinerlei Risiko bedingt." 1904. 13. Aug.

104) Volksstimme. 1904. Seite 476.

105) Bericht d. Düsseldorfer Kongresses. Seite 88.

106) Neue Untersuchungen. Bd. I. Abt. II. S. 356 ff.

107) Bericht des Düsseldorfer Kongresses. S. 653.

108) Zeitschrift für Volkswirtschaftslehre. 1902. S. 603. Vergl. dazu die Ausführungen von H. Albrecht, neue Untersuchungen. II. Bd. S. 60.

109) Min. of Ev. Vol. II. Q. 11559.

110) Die Annahme, welche unter anderem von A. Voigt ausgesprochen wird, dafs in England die Baukosten niedriger seien als in Deutschland, ist irrig. Nach Angaben der englischen Zeitung „The Echo" vom 13. März 1899 beliefen sich die Baukosten für eine Reihe dort namhaft gemachter englischer Arbeitshäuser auf 8 s. 10 d. bis

14 s. 4 d. per square foot, also auf etwa 90—145 Mk. pro Quadratmeter. Nach dem deutschen Baukalender kostet 1 qm bei zwei Geschossen einfacher Bauart 53—75 Mk., bessere Bauart 83—115 Mk.

[111]) a. a. O. S. 241.

[112]) Deutsche Volkswirtschaft. S. 16.

[113]) Vgl. Rofs: Leitfaden für die Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden. Hannover 1888.

[114]) Mauerziegel kosteten nach dem allgemeinen Bautarif von S. Sachs-Berlin 1833 per 1000 Stück 10—14 Taler; nach Engel: Die moderne Wohnungsnot, Leipzig 1873, S. 17, waren sie Anfang der 70er Jahre auf 22—24 Taler gestiegen, heute kosten sie 6—8 Taler. — Hier sei jedoch auch verwiesen auf die Angaben v. Renaulds über „wichtige Arbeitslöhne und Materialpreise im Bauwesen zu München 1835—1901".

[115]) Bericht des Düsseldorfer Kongresses. S. 62.

[116]) Nach den Nachweisen der Berufsgenossenschaften betrug 1902 der Jahresdurchschnittslohn pro Arbeiter in der Hamburgischen Baugewerksberufsgenossenschaft 1138,94 Mk., in der Thüringischen nur 857,19 Mk., in der Schlesisch-Posenschen sogar nur 771,82 Mk. d. h. zwischen Maximum und Minimum war eine Differenz von 367,12 Mk.! Eine ähnlich grofse Differenz findet sich in keinem anderen Gewerbe, nicht einmal in der Textilindustrie. — Noch gröfser würde der Unterschied werden, wenn man gleichzeitig die Arbeitszeit vergleichen würde. Auf Grund der vereinbarten Tarifverträge der Zimmerer z. B. betrug die Jahresarbeitszeit in Mannheim 2822, in Leipzig dagegen nur 2512 Stunden, dabei belief sich der Jahresarbeitsverdienst dort auf 1270 Mk. hier — trotz bedeutend kürzerer Arbeitszeit — auf 1382 Mk. Vgl. Calwer, Das Wirtschaftsjahr 1903. S. 281 u. 147.

[117]) Economic Journal, Dezember 1898; vgl. auch Cooperative Wholesale Societies Annual. 1901. S. 267.

[118]) Nachdrücklich sei hier auf v. Renaulds statistische Untersuchungen über die Wirkung des offenen und geschlossenen Bausystems in München hingewiesen a. a. O. S. 102 ff. Er kommt in seiner Arbeit zu dem Ergebnisse, dass der Grundpreis, der in München historisch aus dem Hochbausystem herangewachsen sei, durch Förderung des Flachbaues, und insbesondere im offenen Bausysteme, dauernd nicht herabgedrückt werden konnte. Sozialpolitisch sei der Hochbau und eine verhältnismäfsig ausgedehnte Anwendung von Rückgebäuden für die Masse der Bevölkerung unvermeidlich. Was zum Belege dieser Behauptung beigebracht wird, hat mich zwar nicht ganz überzeugt, bleibt aber jedenfalls höchst beachtenswert.

[119]) Rheinische Wohnungsverhältnisse. Jena 1903, S. 42.

[120]) Schmollers Jahrbuch. 1902, S. 503.

* *

[121]) Political Economy. Kap. XII.

[122]) State of Illinois Bureau of Labour: Eight Annual Report 1895 S. 277. Ein anderes ähnliches Beispiel — aus Philadelphia — habe ich im Archiv für Sozialwissenschaft XX. Bd. Heft 1 mitgeteilt.

[123]) a. a. O. App. Nr. 1 S. 341.

[124]) a. a. O. S. 217.

[125]) Neue Untersuchungen. I. Bd. I. Abt. S. 160.

[126]) „Über Häuserbauunternehmungen im Geiste der Zeit". Vierteljahrsschrift für Volkswirtschaft. 1869. S. 61.

[127]) Vossische Zeitung Nr. 410 v. 1. September 1904.

[128]) Jos. Neuwirth: Die Spekulationskrisis von 1873. Leipzig 1874. S. 25.

[129]) Sir Louis Mallet: Free Echange. Ed. by Bernard Mallet. London 1891, S. 330, Anmerk. 1: „It may safely be assumed that in the long run, taking into account all risks, the average return to an investment in land would be neither more nor less than in any other solid security." — Seligmann Essays S. 78.

[130]) Vgl. C. T. H. 1891. Q. 5429 ff. R. C. L. T. Vol. V. S. 143.

[131]) Schr. d. Ver. f. Sozialp. Bd. 111 S. 171.

[132]) a. a. O. S. 36.

[133]) Der moderne Kapitalismus. Bd. II. S. 219.

[134]) a. a. O. S. 70.

[135]) Volksstimme. 1904. S. 419.

[136]) Wagner spricht sich über den unverdienten Wertzuwachs der nicht spekulierenden Grundbesitzer wie folgt aus: „Ich bin auch ein kleiner Hausbesitzer, in der Lessingstrafse in Berlin . . . Möglich, dafs ich — oder meine Familie — mal etwas daran gewinne, weil unter gegenwärtigen Verhältnissen der Wert gestiegen ist. Diesen Gewinnst halte ich dann nicht für unreeller erworben als einen Lotteriegewinn; wenn ich ihn nicht mache, halte ich es für gerechtfertigt, dafs er mir nicht zuteil wird! Wenn ich ein Haus besitze, dann gebrauche ich es zu dem Zwecke, dem ein Wohnhaus dienen soll, nicht zu Spekulationszwecken . . . Nun frage ich Sie, wo in Berlin eine solche Auffassung vertreten wird? Wer dergleichen Auffassungen hat, von dem wird gesagt: das ist ein verrückter Heiliger, mit dem ist nicht zu reden."

[137]) Es ist ein Fehler der bekannten Schrift von Hallgarten, dafs er keinen Unterschied macht zwischen betterment und unearnedin-

crement. Siehe dagegen z. B. C. T. H. 1890 (Munro) Q. 1922–33. Ferner Price, Economic Science. London 1896 S. 243 und S. 6 ff. Vgl. dazu die Ausführungen von Marshall in „Memoranda . . .“ S. 115.

[138]) Le Collectivisme, Paris 1884 chap. X. Vgl. dazu die Ausführungen von F. Verinder, Generalsekretär der English League for the Taxation of Land Values S. 16: „It would be as idle to credit the whole of the increase of London land values to the activities and expenditure of those who live in London as to claim for the Cooperators of Manchester, London, Glasgow and Newcastle the whole of the profits of Cooperative wholesale trading because the chief offices happen to be situated in those cities; for it is in the widest sense of the words that land values are created by the people“. A. Just Basis of Taxation, London 1902 S. 16.

[139]) Essays S. 69. Ähnlich auch schon Paine. — Das geben selbst Bodenreformer zu. So äufserte sich kürzlich der amerikanische Bodenreformer Ernest Crosby folgenderweise: „It seems to me that by admitting the principle that land values belong to those who cause them we are opening the door to untenable deductions . . . . All values of manufactured articles as well as of land are caused by the community.“ Single Tax Review 1904, vol. 3, Nr. 3, Seite 12.

[140]) Das empfinden die Sozialdemokraten ganz richtig. So erklärte Ehrhart bei Beratung des Antrags betr. Besteuerung des unverdienten Wertzuwachses in der bayerischen K. d. A.: „Ich verkenne es keineswegs, dafs diese Frage der Besteuerung von Spekulationsgründen usw. eine der kitzlichsten ist, dafs sie eine der schwierigsten und namentlich für Sie, meine Herren (bürgerlichen Abgeordneten), eine der unangenehmsten Steuern sein wird . . .“ Nach Habersbrunner a. a. O. S. 16.

[141]) Vgl. Smart a. a. O.: „If a working man were to ask himself why it is that he gets 35 s. a week, when his father, not less skilled, not less hard working, was glad to get 22 s., he might find an object-lesson in earned and unearned increment.“ Mit Recht sagt von Rottenburg: „Mit den Worten ‚Verdienst‘ u. a. dergl. läfst sich nicht ein Begriff verbinden, welcher bestimmt genug wäre, um als regulatives Prinzip für die Verteilung der Güter zu dienen.“ Die Kartellfrage in Theorie und Praxis, S. 24.

[142]) Cit. nach Rhodes a. a. O. S. 126.

[143]) Nach Gustav Wustmann: „Leipzig und die Leipziger Immobiliengesellschaft.“ Ein Beitrag zur Geschichte der Stadt im letzten Drittel des neunzehnten Jahrhunderts. Leipzig 1903 und nach den Jahresberichten der Gesellschaft.

[144]) Schriften des Vereins f. Sozialpolitik. Bd. 111. S. 342.

[145]) a. a. O. S. 343.

[146]) Wohnungsfrage. Bd. V. S. 165.

[147]) Mangoldt a. a. O. S. 24: „Bei uns ist es sehr vielfach so, dafs einem Unternehmer, der eine Strafse aufschliefsen will, auch wenn sie durchaus so auf dem Bebauungsplane steht und in vorgeschriebener Weise ausgeführt wird, keineswegs in allen Fällen erlaubt wird, diese Strafse überhaupt anzulegen, sondern nur, wenn die Anlegung nach Lage der Verhältnisse der Gemeindeverwaltung als richtig erscheint."

[148]) Nach May „Die Wirtschaft in Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft", Berlin 1904, S. 480, betrug 1896 die Durchschnittsdividende der Banken und Kreditinstitute 7,4%, der Versicherungsgesellschaften 17,9%, der sonstigen Aktiengesellschaften 7,3%. Auch in dem ungünstigen Jahre 1891/92 waren die Ziffern nur um etwa 1% niedriger.

[149]) Die Baugenossenschaftsfrage. Berlin 1901. (Im Selbstverlage des Zentralverbandes städtischer Haus- und Grundbesitzervereine erschienen!) S. 41.

[150]) Von den 16 Gesellschaften haben bis heute 12 noch überhaupt keine Dividende verteilt. Vgl. Hecht: Die „Immobiliengesellschaften in München" in Schriften d. V. f. Sozialp. Bd. 111. S. 281.

[151]) Der innere Wert der Münchener Terraingesellschaften. Kritische Betrachtungen von A. Leonhard. München o. D.

[152]) a. a. O. S. 189. Deshalb wendet sich Leroy-Beaulieu mit Entschiedenheit dagegen, dafs die Gemeinden „gigantesques sociétés immobilières" werden.

[153]) Theorie der ausschliefsenden Absatzverhältnisse. Tübingen 1867. S. 75 bezw. S. 55.

[154]) a. a. O. S. 23 ff.

[155]) Der 26. deutsche Haus- und Grundbesitzertag nahm zwecks Reform des Taxwesens für den städtischen Grundbesitz folgenden Antrag an:

1. „Für gröfsere Städte ist die Anstellung vereideter Taxatoren notwendig. Von der Forderung der Kautionsstellung oder der Erweiterung der Haftung der bestallten Grundstückstaxatoren für den aus einer Verletzung ihrer Berufspflicht entstehenden Schaden über den durch das Bürgerliche Gesetzbuch festgesetzten Umfang hinaus, ist abzusehen.

2. Für gröfsere Städte sind Taxaufsichtsämter einzurichten, welchen die obligatorische Prüfung und Feststellung derjenigen von den beeideten Taxatoren aufgestellten Taxen obliegt, die als Unter-

lagen für die Bemessung des Grundstückswertes nach den Grundsätzen für die Mündelsicherheit oder nach den Wertermittlungsvorschriften solcher Kreditinstitute und Versicherungsgesellschaften dienen sollen, die einer staatlichen Aufsicht unterstehen und bezüglich welcher die Prüfung durch das Taxaufsichtsamt seitens eines Interessenten beantragt wird.

3. Von jeder von der Taxaufsicht eingereichten Taxe ist eine Abschrift dem zuständigen Grundbuchamt für die Grundakten des betreffenden Grundstücks zuzufertigen.

4. Die Wahl und Anstellung der Taxatoren und der Mitglieder des Taxaufsichtsamts erfolgt durch die Kommune.“

[156]) Depositenbanken und Spekulationsbanken. S. 293.

[157]) a. a. O. S. 115.

[158]) Vgl. Eberstadt, städtische Bodenfrage S. 97 und Kapitalmarkt S. 140 ff.

[159]) Im übrigen verweise ich auf die sehr verständigen Ausführungen von Flesch und Zirndorfer in Neue Untersuchungen. Bd. I. Abt. II. S. 275 ff.

[160]) Die Bodenreformer sind im allgemeinen — wie ich glaube mit Recht — gegen den Wohnungsbau direkt durch die Gemeinde. Vgl. darüber die Diskussionen in der Deutschen Volksstimme. 1903. S. 621. — Vgl. auch Schmoller a. a. O. S. 380.

[161]) Ich verweise auf meinen Aufsatz im Archiv für Sozialwissenschaft, Bd. XX, Heft 1 und auf den Aufsatz von Oertmann: Zur Würdigung des Erbbaurechts. Annalen 1904 S. 561 ff.

[162]) Arbeiterpolitik und Wirtschaftspflege in der deutschen Stadtverwaltung. Bd. II, S. 187.

[163]) Die Gründe für und gegen den kommunalen Betrieb stellt Weifs in seinem Buche: „Die Tarife der deutschen Strafsenbahnen“ S. 88 ff. zusammen. Ich mache hier auf die gründliche Erörterung aufmerksam, die Lindemann im zweiten Bande seines eben zitierten Buches der Frage widmet.

[164]) Vierteljahrsschrift für Volkswirtschaft und Kulturgeschichte. 1866. S. 135.

[165]) Neue deutsche Wirtschaftspolitik, S. 64. — Die mit der Dezentralisation verbundenen Schwierigkeiten könnten vielleicht durch ein genossenschaftliches Vorgehen der interessierten Kreise beseitigt werden. Experimente dieser Art liegen vor. In England hat die Gesellschaft First Garden City Lim 60 km nördlich von London eine sogenannte Gartenstadt geschaffen, deren Terrain 1600 ha grofs ist; die Ansiedlung zahlreicher Industriefirmen soll gesichert sein.

[166]) Memoranda. S. 98.

[167]) Aufgaben von Gemeinde und Staat in der Wohnungsfrage, S. 31, zit. nach Thissen, soziale Tätigkeit der Gemeinden. 2. Aufl. 1903. S. 105.

[168]) Vgl. Neue Untersuchungen. Bd. III. S. 187 ff.

[169]) Single Tax Review. 1903. Vol. 2. Nr. 4. S. 23.

[170]) Vgl. Berliner Tageblatt Nr. 484, 22. September 1904.

[171]) Finanzielle Mitbeteiligung. S. 52.

[172]) Vgl. „Der Boden und seine Bedeutung in Düsseldorf" (Studien zur Wirtschaftsgeschichte Düsseldorfs. 1902. S. 160—189).

[173]) Nach Richard H. Hooper: Dreizehn Jahre sozialen Fortschritts in Neuseeland; Archiv für Sozialwissenschaft. Bd. XIX. 1904. S. 595.

[174]) Grofs-Berlin. Ein Beitrag zur Eingemeindungsfrage. Berlin 1904.

[175]) Verhandlungen des 14. evangel.-sozialen Kongresses. Darmstadt 1903. S. 87.

[176]) Vgl. z. B. Deutsche Volksstimme. 1903. S. 554.

[177]) Wohnungszustände und Wohnungsreform in München. Ein Vortrag. München 1904. S. 16.

[178]) Übrigens wird in der Diskussion über die Besteuerung des unverdienten Wertzuwachses auffallender Weise aufser acht gelassen, dafs schon heute wenigstens in Preufsen der Gewinn der Spekulation besteuert wird. Nach den Anweisungen des Finanzministers vom 6. Juli 1900 zur Ausführung des Einkommensteuergesetzes vom 24. Juni 1891 mufs der Spekulationsgewinn als Einkommen versteuert werden, insbesondere auch dann, „wenn jemand das in der Nähe einer grofsen Stadt im Hinblick auf deren Ausdehnung erworbene, ertragslos oder einstweilen in landwirtschaftlicher Benutzung liegende Grundstück wieder veräufsert, nachdem dasselbe als Bauplatz verwendbar geworden ist." Die Folge davon ist, dafs ein Bodenspekulant, der ein Terrain mit 100 000 Mk. Nutzen verkauft, ca. 4000 Mk. mehr an Steuern bezahlen mufs als der nicht minder glückliche, aber „nicht spekulierende" Besitzer eines Hauses im Zentrum, das er mit gleichem Profit veräufsert.



Pierersche Hofbuchdruckerei Stephan Geibel & Co. in Altenburg.

Piererache Hofbuchdruckerei Stephan Geibel & Co. in Altenburg.

